

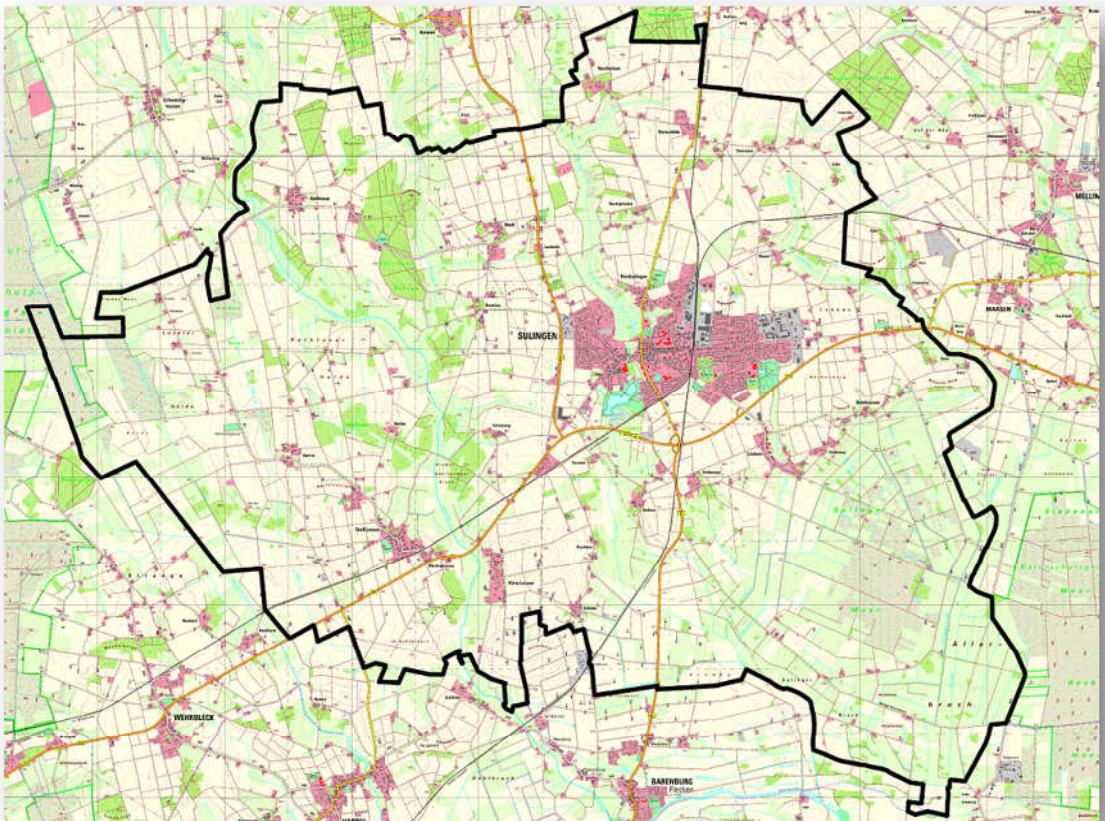
Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz



Begründung

Flächennutzungsplan



Stand: Feststellungsbeschluss

A	Begründung	Inhaltsverzeichnis
1	Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung	5
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Verfahren bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung	7
2.1.1	<i>Raumordnungsgesetz (ROG) der Bundesrepublik Deutschland</i>	<i>8</i>
2.1.2	<i>Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen</i>	<i>8</i>
2.1.3	<i>Regionales Raumordnungsprogramm (RRPOP) des Landkreises Diepholz</i>	<i>9</i>
2.1.4	<i>Landschaftsrahmenplanung (LRP) des Landkreises Diepholz</i>	<i>10</i>
2.1.5	<i>Masterplan „Neue Energien“ des Landkreises Diepholz</i>	<i>11</i>
2.2	Kommunale Planungen	11
2.2.1	<i>Änderungen des Flächennutzungsplanes '80</i>	<i>11</i>
2.2.2	<i>Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung).....</i>	<i>12</i>
2.3	Fachplanungen der Stadt Sulingen	12
2.3.1	<i>Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Sulinger Land</i>	<i>12</i>
2.3.2	<i>Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstums-konzept (ISEK)</i>	<i>13</i>
2.3.3	<i>Sanierungsgebiet Sulingen-Nord</i>	<i>15</i>
2.3.4	<i>Marktstrukturanalyse und Einzelhandelsentwicklungskonzept Sulingen (EHEK).....</i>	<i>15</i>
2.3.5	<i>Standortkonzept Windenergie 2014.....</i>	<i>16</i>
2.3.6	<i>Standortkonzept Biogas 2010</i>	<i>16</i>
2.3.7	<i>Verkehrsentwicklungsplan Sulingen 2010.....</i>	<i>16</i>
2.3.8	<i>Freizeit und Erholungsplanung - Entwicklung eines Landschaftssees</i>	<i>17</i>
3	Rahmenbedingung der Flächennutzungsplanung - Bedarfsermittlung	19
3.1	Siedlungsstruktur.....	19
3.2	Bevölkerungsstruktur	23
3.2.1	<i>Einwohnerzahl / Altersstruktur / Haushaltgröße</i>	<i>23</i>
3.2.2	<i>Wohnungsmarktstruktur</i>	<i>28</i>
3.2.3	<i>Bedarfsermittlung Wohnen</i>	<i>30</i>
3.3	Infrastruktur	35
3.3.1	<i>Medizinische Versorgung</i>	<i>35</i>
3.3.2	<i>Leben im Alter – Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur</i>	<i>36</i>
3.3.3	<i>Kindertagesstätten - Kinderbetreuung.....</i>	<i>36</i>
3.3.4	<i>Schulen und Bildungseinrichtungen</i>	<i>38</i>
3.3.5	<i>Sonstige soziale Einrichtungen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen, Sicherheit.....</i>	<i>39</i>
3.3.6	<i>Stadttechnische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung</i>	<i>40</i>
3.3.7	<i>Öffentliche Grün- und Sportflächen.....</i>	<i>41</i>
3.3.8	<i>Verkehr.....</i>	<i>42</i>
3.4	Wirtschaftsstruktur	46
3.4.1	<i>Gewerbliche Wirtschaft</i>	<i>46</i>
3.4.2	<i>Einzelhandel</i>	<i>49</i>
3.4.3	<i>Land- und Forstwirtschaft.....</i>	<i>50</i>
3.5	Umweltstruktur.....	52
3.5.1	<i>Naturräumliche Gliederung / Boden / Wasser / Klima.....</i>	<i>52</i>
3.5.2	<i>Landschaftsbild</i>	<i>54</i>
3.5.3	<i>Flora / Fauna / Geschützte Bereiche</i>	<i>56</i>

4	Entwicklungsziele	58
4.1	Entwicklungsziele des Demographie Workshops der Bürger/innen	58
4.2	Raumbezogene Entwicklungsziele	60
4.2.1	<i>Entwicklungsziel Kernstadt.....</i>	<i>62</i>
4.2.2	<i>Entwicklungsziel Sanierungsgebiet Sulingen-Nord</i>	<i>65</i>
4.2.3	<i>Entwicklungsziele der Ortschaften</i>	<i>66</i>
5	Darstellungen im Flächennutzungsplan	78
5.1	Wohnbauflächen	78
5.2	Gewerbliche Bauflächen.....	83
5.3	Gemischte Bauflächen	88
5.4	Sonderbauflächen	93
5.4.1	<i>Sonderbauflächen – Großflächiger Einzelhandel</i>	<i>93</i>
5.4.2	<i>Sonderbauflächen – Kultur / Freizeit / Erholung</i>	<i>95</i>
5.4.3	<i>Sonderbauflächen – Erzeugung regenerativer Energie</i>	<i>96</i>
5.5	Gemeinbedarfsflächen	104
5.6	Verkehrsflächen.....	105
5.7	Grünflächen	106
5.8	Waldflächen	107
5.9	Landwirtschaftliche Flächen.....	108
5.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	109
5.11	Sonstige	110
6	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke/Hinweise	110
6.1	Nachrichtliche Übernahmen.....	110
6.1.1	<i>Nachrichtliche Übernahmen zu wasserwirtschaftlichen Belangen</i>	<i>111</i>
6.1.2	<i>Nachrichtliche Übernahmen zu naturschutzfachlichen Belangen</i>	<i>111</i>
6.1.3	<i>Nachrichtliche Übernahmen zu denkmalpflegerischen Belangen</i>	<i>111</i>
6.1.4	<i>Nachrichtliche Übernahmen zu infrastrukturellen und wirtschaftlichen Belangen.....</i>	<i>112</i>
6.2	Kennzeichnungen	113
6.3	Vermerke/Hinweise.....	114
7	Beschluss- und Verfahrensvermerke.....	115
B	Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen (siehe Anhang)	
C	Materialien	
	Fachgutachten	
	Übersicht über die früheren Änderungsverfahren des FNP im Zeitraum 1980 bis 2014	
	Stellungnahmen im Laufe des Verfahrens sowie Beschlüsse	

1 Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (§ 5 BauGB) der vorbereitende Bauleitplan, der für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die damit verbundene Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Bestehende Entwicklungen sollen bereits im Vorfeld durch den Flächennutzungsplan erkannt und gesteuert werden. Einen besonderen Stellenwert hat dabei die Flächenvorsorge für sich verändernde Flächennutzungen, neue Bedarfe an gewerblichen, privaten und öffentlichen Flächen aber auch Flächen zum Erhalt und zur Sicherung der städtebaulichen und ökologischen Strukturen.

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustreben (§ 1 (5) BauGB). Diese Entwicklung soll nach dem BauGB die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Der Flächennutzungsplan soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Belange

Besonders zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung nach dem BauGB (§ 1 (6) BauGB) folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung, die Anforderungen an kostensparendes Bauen und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der gesamten Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien und der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens, des Sports, der Freizeit und der Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, das Post- und Telekommunikationswesen, die Versorgung mit Energie und Wasser, die Sicherung der Rohstoffvorkommen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und die Mobilität der Bevölkerung,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- die Ergebnisse von auf Gemeindeebene beschlossenen Entwicklungskonzepten,
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind dabei gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

*Rechts-
bindung*

Der Flächennutzungsplan wird nicht als Satzung beschlossen. Er hat deshalb keine Funktion als Rechtsnorm wie z.B. ein Bebauungsplan und ist ein sog. plan sui generis (Plan eigener Art – Schrödter - Kommentar zum BauGB 7. Auflage - § 1 Rd. 14). Vielmehr ist der Flächennutzungsplan für alle am Verfahren beteiligten Behörden und für die sog. Träger öffentlicher Belange bindend, vorausgesetzt, dass sie im Aufstellungs- / Änderungsverfahren dem Plan samt Begründung und dem Umweltbericht nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Gegenüber dem einzelnen Bürger ergeben sich aus den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes keine unmittelbare Betroffenheit d.h. Rechtsansprüche (z.B. die Erteilung einer Baugenehmigung oder auch Entschädigungsansprüche). Eine mittelbare

Betroffenheit entsteht jedoch daraus, dass die gegenüber jeder Bürgerin und jedem Bürger rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln sind (§ 8 (2) BauGB) (Entwicklungsgebot).

Eine weitere mittelbare Rechtswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan bei bestimmten Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB), wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang zu beachten sind.

Im Rahmen von Aufstellungs- oder Änderungsverfahren bietet der Flächennutzungsplan zudem für die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, ihre jeweiligen Vorstellungen, Vorschläge, Anregungen und Bedenken über die weitere Entwicklung der Gemeinde einzubringen.

In diesem Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen sind die verschiedenen Planungsabsichten und Entwicklungstendenzen für das gesamte Gemeindegebiet zusammengefasst. Ein Ausblick auf die Entwicklung der Kommune für den Zeitraum etwa der nächsten 15 Jahre wird ermöglicht.

Gesamtkonzept

1.1 Planungsanlass

Der bis heute gültige Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen wurde nach der Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 aufgestellt und im Jahr 1980 rechtsverbindlich. Um die Aktualität des Planes zu erhalten wurden seitdem etwa 61 Planänderungen beschlossen. Einige Änderungsverfahren befinden sich aktuell noch in Aufstellung.

Zahlreiche Änderungen des FNP

Aufgrund der veränderten Nutzungsansprüche der letzten drei Dekaden, den sich wandelnden Schutzbedürfnissen der Menschen, des Ökosystems und der Kultur- / Sachgüter, sowie die Novellierungen des Baugesetzbuches (Anpassung an EU-Richtlinien, Umweltverträglichkeitsprüfung, etc.) ist inzwischen jedoch eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes anzustreben. Auch durch die neuesten Gesetzesänderungen und die Angleichung an die europäische Gesetzgebung ist es zudem notwendig geworden, die Planungs- und Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung den neuen, veränderten Gegebenheiten anzupassen.

Veränderte Nutzungsansprüche

Weiterhin sind seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes '80 weite Teile des damaligen Bestandes, insbesondere an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, einer Nutzungsaufgabe oder Nutzungsänderung unterworfen gewesen, so dass einige der Darstellungen des Flächennutzungsplanes '80 nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

1.2 Verfahren bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes neben der Planzeichnung auch eine Begründung und ein Umweltbericht, sowie evtl. ergänzende Gutachten zu erstellen.

Zur Erstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Sulingen sind folgende ergänzende Gutachten und Berechnungen in die Planungen einbezogen worden. Die wichtigen Erkenntnisse und Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen, die vollständigen Gutachten und Konzepte können bei Bedarf von der Stadt angefordert werden (siehe Anlagenordner):

Begleitende Gutachten

- Standortkonzept Windenergie (Dezember 2003, aktualisiert 2014)
- Standortkonzept Bioenergie (2010)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) der Stadt Sulingen (März 2009, aktualisiert 2013)
- Fallstudien zum Demographischen Wandel (Juli 2009)

- Berechnungen zum Wohnraumbedarf der Stadt Sulingen (Februar 2009)
- Berechnungen zum Gewerbeflächenbedarf der Stadt Sulingen (Februar 2009)
- Verkehrsentwicklungsprognose bis 2020 der Stadt Sulingen (Mai 2010)

Aufstellungsbeschluss

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sulingen wurde am 31. Januar 2008 durch den Rat der Stadt Sulingen nach vorheriger Beratung in Fach- und Verwaltungsausschuss, beschlossen. In enger Zusammenarbeit mit den fünf Ortschaften Groß Lessen, Klein Lessen, Lindern, Nordsulingen und Rathlosen wurde zudem in mehreren Sitzungen und öffentlichen Diskussionen die künftige Entwicklung der jeweiligen Ortschaft erarbeitet und in den Flächennutzungsplan eingebracht.

Frühzeitige Beteiligungen

Durch die Empfehlungen des Ausschusses für Planung und Bau vom 11. Mai 2009 und des Verwaltungsausschusses vom 28. Mai 2009 hat der Rat der Stadt Sulingen am 11. Juni 2009 die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Verfahren zur **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 21.07.2009 bis 31.08.2009 statt, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 26.04.2010 bis zum 05.05.2010 an sechs Terminen.

Öffentliche Auslegung

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden gegen- und untereinander abgewogen und durch die Empfehlungen der Ortsräte, des Ausschusses für Planung und Bau vom 03.07.2012 und des Verwaltungsausschusses vom 12.07.2012 hat der Rat der Stadt Sulingen am 19.07.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

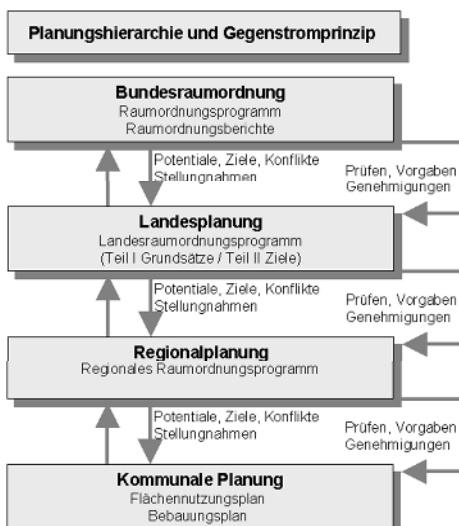
Die beiden Verfahren fanden nach § 4a BauGB zeitgleich im Zeitraum vom 13.08.2012 bis 21.09.2012 statt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind in die vorliegende Begründung des Planes eingeflossen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§1 (4) BauGB).

Abb 1. Planungshierarchie und Gegenstromprinzip



Diese Ziele sind im Raumordnungsgesetz (ROG), im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) und im Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (RRÖP) jeweils konkretisiert. Dabei kommt jedoch das Gegenstromprinzip zum Tragen, wonach innerhalb der Planungshierarchie die eine Ebene die Leitlinien und Ziele der jeweils übergeordneten Ebene zu konkretisieren und auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen hat. Verbesserungs- und Änderungsvorschläge der untergeordneten Ebene müssen mit den Teilzielen und -plänen der Führungsebene koordiniert und abgeglichen werden.

2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG) der Bundesrepublik Deutschland

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gibt alle fünf Jahre einen Raumordnungsbericht heraus, dem die aktuellen Entwicklungstendenzen der Bundesrepublik zugrunde liegen. Diese Raumordnungsberichte und die aktuellen "Leitbilder und Handlungsstrategie für die Raumentwicklung in Deutschland" sind die Vorgaben für die Entwicklung in den einzelnen Bundesländern. Die Aufgaben der Bundesraumordnung befassen sich dabei mit der optimalen Entwicklung des gesamten Bundesgebietes. Bund und Länder haben in einer Ministerkonferenz am 3. Juni 2013 folgende Leitbilder für die Bundesrepublik im Entwurf beschlossen:

- Leitbild 1: Wettbewerbsfähigkeit stärken
- Leitbild 2: Daseinsvorsorge sichern
- Leitbild 3: Raumnutzung steuern

Diese Leitbilder stellen lediglich einen groben Rahmen bzw. eine großräumige Vorstellung der Entwicklung dar. Es sind Tendenzen in welche Richtung sich die Bundesrepublik Deutschland in den nächsten Dekaden entwickeln soll und welche Hauptziele es dabei zu erreichen gilt.

2.1.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen

Aus den im ROG festgelegten Entwicklungstendenzen werden in den einzelnen Bundesländern sogenannte Landesraumordnungsprogramme (LROP) aufgestellt. Diese Programme bilden das Grundgerüst der geordneten Entwicklung in den jeweiligen Bundesländern. Das Land Niedersachsen hat mit Wirkung vom 7. Juli 2006 das seit 18. Juli 1994 gültige LROP (Teil II) letztmalig ergänzt. Das LROP wurde im Jahr 2008 einer Gesamtnovellierung unterzogen. Das LROP Niedersachsen (2008) wurde 2012 aktualisiert und wird derzeit (2014) erneut fortgeschrieben. Veränderungen könnten sich im Bereich der zukünftig festzulegenden Moorflächen ergeben. Alle Moorflächen im Stadtgebiet können aber bereits als geschützt gelten, so dass hier keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung entstehen. Zusätzlich können sich Änderungen im LROP infolge der Festlegung mittelzentraler Einzugsbereiche ergeben. Einwirkungen auf die Flächendarstellungen des FNP ergeben sich jedoch auch hier nicht.

Der Stadt Sulingen weist das LROP die Funktion eines Mittelzentrums zu. Hieraus resultieren wichtige zentralörtliche Entwicklungsziele. In seiner weiteren Entwicklung hat der zentrale Ort Sulingen den allgemeinen Zielen des LROP zu folgen.

*Mittel-
zentrum*

Für die Landesplanung relevant ist das überörtliche Verkehrsnetz. In Sulingen betrifft dies die Bundesstraßen B 61 und B 214, die beide durch das Stadtgebiet verlaufen. Beide werden im LROP als regional bedeutsame Hauptverkehrsstrassen dargestellt. Als „sonstige Eisenbahnstrecke“ wurde die Bahnverbindung aus Richtung Diepholz zum Erdölwerk nach Barenburg aufgenommen. Diese Vorgaben sind auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu beachten. Es dürfen keine Entwicklungen vorgesehen werden, die die Bedeutung dieser Trassen schmälern würden.

*Entwicklung
Verkehr*

Aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sind das FFH-Gebiet südöstlich von Rathlosen (Rathloser Gehege) sowie Teilbereiche des Wietingsmoores als Natura 2000 im LROP dargestellt. Damit stehen diese Bereiche auch landesplanerisch unter besonderem Schutz. Auch hier darf der Flächennutzungsplan der Stadt keine Entwicklungen vorsehen, die den Schutzzweck der Gebiete gefährden.

*Entwicklung
Natur*

2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Diepholz ist mit Wirkung vom 25.10.2004 gemäß § 8 (3) NROG durch den Kreistag des Landkreises Diepholz als Satzung beschlossen worden. Das Regionale Raumordnungsprogramm weist dem im LROP bereits festgelegten Mittelzentrum Sulingen verschiedene Funktionen zu.

Allgemeine Funktionen

Als allgemeine zentralörtliche Funktionen werden auch für Sulingen benannt:

D 01: „In den zentralen Orten sind die Voraussetzungen für eine differenzierte und leistungsfähige Einzelhandels- und Versorgungsstruktur zu schaffen. Zur Erhöhung der Lebensqualität sind verkehrsberuhigende und verkehrslenkende Maßnahmen in den Wohnbereichen zu fördern.“

D 02: „Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung nur in dem notwendigen Umfang für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen. Der Nachverdichtung im Innenbereich ist Vorrang einzuräumen.“

D 04: „Im Rahmen des Wohnbedarfs hat jede Gemeinde ihre gewachsene Siedlungsstruktur eigenverantwortlich weiter zu entwickeln und den vorhandenen Anforderungen anzupassen. Das trifft auch auf gewerbliche Flächen zu.“

D 05: „Der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung, den veränderten gesellschaftlichen Lebensformen und Haushaltsstrukturen ist bei der Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung von entsprechenden Bauflächen und Versorgungseinrichtungen Rechnung zu tragen.“

D 06: „Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten ist zu prüfen, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können.“

Schwerpunkt Wohnen und Arbeiten

Dem Standort Sulingen werden zudem Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Hierfür sind entsprechend dem RROP folgende Vorgaben und Entwicklungen zu erfüllen:

D 01: „Die Mittelzentren haben für ihre Einzugsbereiche die zentralörtlichen Funktionen für ihre Bürger zu sichern und zu entwickeln.“

D 03: „Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die wohnungsnah Grundversorgung sowie die städtebaulich integrierten Standorte in den Grund- und Mittelzentren zu berücksichtigen.“

Vorranggebiete und Vorrangstandorte

Dem Mittelzentrum Sulingen werden zugleich auf Ebene der regionalen Raumordnung verschiedene Vorranggebiete oder Vorrangstandorte zugewiesen.

- Es werden drei Vorranggebiete für Windenergienutzung (Nechtelsen, Hassel, Klein Lessen) vorgesehen; diese drei Vorranggebiete für Windenergienutzung (Nechtelsen, Hassel, Klein Lessen) sind aufgrund eines Urteils des OVG Lüneburg vom 08.12.2011 (12 KN 208109) jedoch ungültig;
- ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung (Büchenberg);
- ein Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft (nördlich Nechtelsen);
- ein Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (Rathloser Gehege);
- als infrastrukturelle Vorrangstandorte für das Sulinger Stadtgebiet sind neben dem Umspannwerk an der Diepholzer Straße, auch die Kläranlage und das Wasserwerk festgelegt.

In den Vorranggebieten sollen/dürfen keine Maßnahmen der Stadt vorgesehen werden, die dem überregionalen Entwicklungsziel und Schutzzweck widersprechen. Insbesondere

sondere die Vorrangstandorte regional wichtiger öffentlicher Anlagen bzw. Flächen sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Zusätzlich werden auf Ebene der regionalen Raumordnung noch mehrere z.T. großflächige Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Trinkwassergewinnung, für Natur und Landschaft sowie für die Erholung vorgesehen. Die Vorsorgegebiete sollen die langfristige Sicherung des Grundbedarfes für die Weiterentwicklung der Stadt Sulingen sicherstellen.

Vorsorgegebiete

2.1.4 Landschaftsrahmenplanung (LRP) des Landkreises Diepholz

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz vom Februar 2008 weist für den Bereich Sulingen weite Flächen als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen aus. Dies hat für die Stadt Sulingen primär keine direkten Auswirkungen, bestätigt aber die vorhandenen Potenziale für eine geordnete und nachhaltige Landschaftsentwicklung im Stadtgebiet. Der LRP gibt einige förderliche Hinweise zur Bauleitplanung im Landkreis Diepholz. Die nachfolgenden Aussagen wurden daher im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft und weitgehend berücksichtigt:

Abb 2. Hinweise zur Bauleitplanung aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz(2008)

Hinweise für die Bauleitplanung	Erläuterungen, Ziele	Beispiele im Landkreis Diepholz
Verzicht auf Siedlungsentwicklung in Räumen mit sehr hohen Konfliktpotenzialen	Siedlungserweiterungen dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Bereiche mit sehr hohen Konfliktpotenzialen sind daher zu meiden (§ 1a BauGB Vermeidungsgrundsatz).	Sehr hohe Konfliktpotenziale treten regelmäßig bei Siedlungen in Niederungen und an Fließgewässern, in Waldrandlage sowie bei angrenzenden wertvollen Moor- und Grünlandbeständen auf. Als Räume mit sehr hohen Konfliktpotenzialen gelten für Sulingen somit Bereiche im städtischen Suletal, Bereich der Kleinen Aue westlich von Rathlosen und bei War-dinghausen sowie südlich der B 214 einige Wald- und Moorgebiete bei Lindern.
Suchräume für Kompensationsmaßnahmen	Werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen benötigt, so sollten sie vorrangig in den Zieltypen „V - Verbesserung“ und „E - Entwicklung und Wiederherstellung“ gesucht werden sowie an den Fließgewässern und ihren Auen.	Großflächig sind Suchräume für Kompensationsmaßnahmen in den Niederungen der Fließgewässer geeignet
Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiraumsysteme	Innerörtliche Freiräume erfüllen neben ihrer klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion und der Biotopverbundfunktion weitere Aufgaben, wie z.B. die Verbesserung der Wohnumfeldqualität, Möglichkeiten für Naherholung und Kinderspiel sowie zur Verschönerung des Ortsbildes. Außerdem übernehmen sie Aufgaben des Boden- und Wasserschutzes. Der Erhalt und die Entwicklung innerstädtischer und -örtlicher Grünssysteme sind anzustreben. Wichtige Ansatzpunkte können beispielsweise Fließgewässer sein, die Ortschaften durchqueren.	Erhalt und Entwicklung von Freiraumsystemen insbesondere in Brinkum/ Stuhr, Dreye, Diepholz und Sulingen.
Sicherung von Ortsbildern mit landschaftstypischen Grünstrukturen	Ländliche Siedlungen mit innerörtlichem Grünland und Hofgehölzen sind von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Hofgehölze stellen darüber hinaus einen bedeutsamen Teil der kleinflächigen Baum- und Waldbestände innerhalb des waldarmen Landkreises. Ihre Strukturen sind zu erhalten und bei Bautätigkeiten zu berücksichtigen.	Schwerpunkträume zu erhaltender Siedlungsstrukturen sind die Landschaftsbildeinheiten Martfelder Terrasse, Apelstedter Geest, Sulinger-Schwaförderer Geest, Niederung der Allerbeeke, Dillenberg
Sicherung und Entwicklung von Fließgewässern innerhalb	Fließgewässer als Ökosystemkontinuum sind in ihrer Funktionsfähigkeit stark von der Durchgängigkeit ihrer Strukturen in Gewässerbett	Besondere Berücksichtigung sollten die Gewässer des Nds. Fließgewässerschutzsystems finden.

von Siedlungen	und Aue abhängig. Insbesondere in Siedlungsbereichen ist daher darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit gewährleistet ist, Ufer- und Sohlverbauungen nach Möglichkeit rückgebaut und Stoffeinträge minimiert werden. Gewässerrandstreifen sind soweit möglich auch innerhalb des Siedlungsraumes in ausreichender Breite einzurichten und von Nutzungen freizuhalten. Weitere Hinweise siehe DAHL & HULLEN (1989).	
----------------	--	--

2.1.5 Masterplan „Neue Energien“ des Landkreises Diepholz

Um einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten hat sich der Landkreis Diepholz das Ziel gesetzt, einen sinnvollen Mix aus erneuerbaren Energien zu fördern, gleichzeitig aber das Bild der historisch gewachsenen Kulturlandschaft zu bewahren. Der Landkreis bekennt sich dabei zum weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien im Kreisgebiet. Mit dem „Masterplan Neue Energien“ werden aktuell Handlungsempfehlungen erarbeitet, die ihren Fokus auf eine verträgliche Weiterentwicklung der Windenergienutzung (Teil 1) richten sowie auf die Energiegewinnung aus Biomasse (Teil 3) und Photovoltaik (Teil 2).

*Wind-
energie*

In weiten Teilen des Landkreises ist es gemäß den Ergebnissen des Masterplanes in den letzten Jahren nicht gelungen, die planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung und Konzentration von Windenergieanlagen auf dafür geeignete Flächen einzusetzen. Ziel des Masterplanes Bereich Windenergie ist es daher, in den nächsten zehn Jahren der Energieertrag aus Windkraft weiter zu steigern und gleichzeitig zu einer Bereinigung der Landschaft zu gelangen. Ermöglicht werden soll dies unter anderem durch das sog. Repowering und die dezentrale Konzentration von Windenergieanlagen, ohne dass indes die Gesamtzahl der Anlagen erhöht wird. Das Konzept des Landkreises ist nicht als zwingende Plangrundlage von den Städten und Gemeinden des Landkreises bestätigt worden. Es dient jedoch zur raumordnerischen Beurteilung von Anträgen zu neuen Standorten und wurde im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes in seinen Empfehlungen berücksichtigt (siehe auch Kapitel 5.4.3).

Photovoltaik

Aus regionalplanerischer Sicht wird die Energiegewinnung aus Photovoltaik grundsätzlich begrüßt, allerdings wird vom Landkreis die Errichtung von Anlagen auf Gebäuden vor der Errichtung von großflächigen Freiflächenanlagen favorisiert. Dies hat auch seinen Grund im Flächenverbrauch, denn um mit einer Photovoltaikanlage die Leistung einer 2,5 MW Windenergieanlage zu erzeugen, werden etwa 6 bis 10 ha Fläche benötigt, die der Agrarwirtschaft verloren gehen (siehe auch Kapitel 5.4.3).

Biogas

Mit dem Masterplan Biomasse zeigt der Landkreis auf, welche Flächenanteile im Landkreis überhaupt vorhanden sind, um konfliktfrei mit der bisherigen Landnutzung für die Erzeugung von Biomasse zur Verfügung gestellt zu werden. Standörtliche Empfehlungen für die einzelnen Gemeinden werden jedoch nicht gegeben (siehe auch Kapitel 5.4.3).

2.2 Kommunale Planungen

2.2.1 Änderungen des Flächennutzungsplanes '80

Der Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen hat mittlerweile zahlreiche Änderungen erfahren. Diese Änderungen haben seit der Aufstellung 1980 dafür gesorgt, dass der Flächennutzungsplan seine Aktualität behalten hat und in Bereichen, welche einer Nutzungsanpassung unterlagen, angepasst wurde. Diese Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden hervorgerufen durch die stetige Weiterentwicklung der Stadt und dem damit verbundenen Flächenbedarf an Wohnbauflächen ebenso wie an gewerblichen Bauflächen. Zudem führten der Bau der Ortsumgehung, die Verlagerung von Be-

trieben im Rahmen der Sanierung Sulingen-Stadtkern und die Etablierung der Windkraft zu weiteren Änderungen.

Die Flächennutzungsplanänderungen sind im Anhang tabellarisch, mitsamt der Art und dem Zeitpunkt der Änderung, dargestellt. Diese abgeschlossenen Verfahren sowie die laufenden Verfahren werden/wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erneut hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ziele geprüft und überführt.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Die Stadt Sulingen - einschließlich der dazugehörigen Ortsteile - haben zusammen etwa 80 rechtskräftige Bebauungspläne aufgestellt, von denen bereits einige geändert und damit den veränderten Bedürfnissen angepasst wurden. Diese beschlossenen Satzungen und Satzungsänderungen und das damit gültige Baurecht auf den Flächen werden durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind die Festsetzungen der bereits als Satzung beschlossenen und damit rechtsverbindlichen Bebauungspläne berücksichtigt worden.

Eine Ausnahme bilden hier die Bereiche in welchen sich Bebauungspläne in Aufstellung befinden (z.B. das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord) und somit die verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aus den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind.

2.3 Fachplanungen der Stadt Sulingen

2.3.1 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Sulinger Land

Die Erstellung des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) Sulinger Land ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Kirchdorf, Siedenburg, Schwaförden und der Stadt Sulingen. Die Ziele und Projekte im Rahmen des ILEK sollen interkommunal angelegt sein und dabei eine überregionale Wirkung entfalten. Das ILEK Sulinger Land wurde in insgesamt drei Handlungsfelder geteilt. Für die Stadt Sulingen wurden folgende Ziele in den entsprechenden Handlungsfeldern festgeschrieben:

Konzept

Abb 3. Auszug aus dem ILEK

Ziele im Handlungsfeld „Wirtschaft, Landwirtschaft und Verkehr“:

- 1 Unterstützung der kleinen und mittleren Unternehmen (KMU)
- 2 Förderung der Agrarwirtschaft
- 3 Potenzialerschließung vorhandener Verkehrsachsen
- 4 Stärkung und Entwicklung der „Energierregion“

Ziele im Handlungsfeld „Tourismus / Erholung und Kultur, Natur und Landschaft“:

- 1 Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Themen
- 2 Förderung des lebendigen Kulturerbes und von Kunst und Kultur
- 3 Förderung typischer Lebensräume

Ziele im Handlungsfeld „Siedlung, Soziales und Bildung“:

- 1 Sicherung und Entwicklung leistungsfähiger und attraktiver Ortschaften
- 2 Förderung der Familienfreundlichkeit
- 3 Ausbau von Angeboten und Versorgungsstrukturen für ältere Menschen
- 4 Sicherung der Versorgung in den Ortschaften
- 5 Sicherung schulischer und vorschulischer Bildungsangebote
- 6 Interkommunale Zusammenarbeit bei der Anpassung an den demografischen Wandel

Die Umsetzung und Begleitung der Ziele und Projekte des ILEK Sulinger Raum, sowie der angrenzenden ILEK (ILEK Nienburg-Süd, ILEK Mitte Niedersachsen) wird durch ein Regionalmanagement (ReM) sichergestellt.

Umsetzung
im FNP

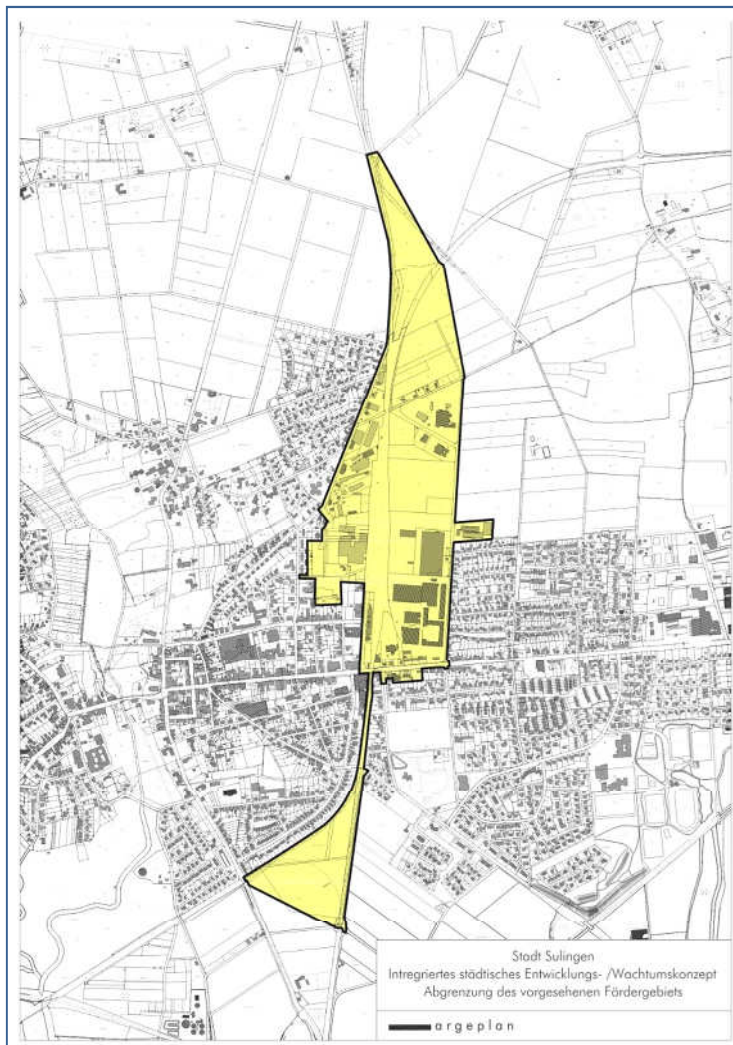
Die oben genannten Leitlinien waren jeweils Beurteilungsgrundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanung. Insbesondere für die Ziele der Entwicklung einer Energieregion sowie bei der Förderung typischer Lebensräume (Bachniederungen) wurden im Plan flächenmäßige Vorsorge durch die Festsetzung entsprechender Sondergebiete oder Kompensationsareale getroffen.

2.3.2 Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK)

Konzept

Die Erstellung eines Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes (ISEK) wurde zur Grundvoraussetzung für die Aufnahme in die Förderung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Das Gebiet des ISEK erstreckt sich auf gut 81 ha im Bereich des Sulinger Bahnhofes und darüber hinaus östlich und westlich der innenstadtnahen Bahnstrecken.

Abb 4. Räumliche Abgrenzung des ISEK (aus: ISEK Stadt Sulingen)



Das ISEK stellt im Zusammenhang mit der Sanierung Sulingen-Nord und einem städtebaulichen Rahmenplan die Weichen für die weitere Entwicklung der Stadt, insbesondere im Bahnhofs(-nahen) Bereich.

Das ISEK und der städtebauliche Rahmenplan der Sanierung Sulingen-Nord müssen durch diese Flächennutzungsplanneuaufstellung abgesichert werden und dabei gleichzeitig einen Rahmen für die Entwicklung des Gebietes festschreiben.

Die Nutzungen im ISEK-/ Sanierungsgebiet lassen sich in die folgenden fünf Bereiche einteilen: Wohnnutzung, Gewerbliche Nutzung, Nutzung als Sonderfläche, Grünflächen, Verkehrsflächen. Es ist entlang der Bahntrassen eine neue Erschließungsstraße, welche einen Großteil des im Gebiet verbleibenden gewerblichen Verkehrs aufnimmt, entstanden.

Abb 5. Analyseplan der Stadt Sulingen (aus: ISEK Stadt Sulingen)

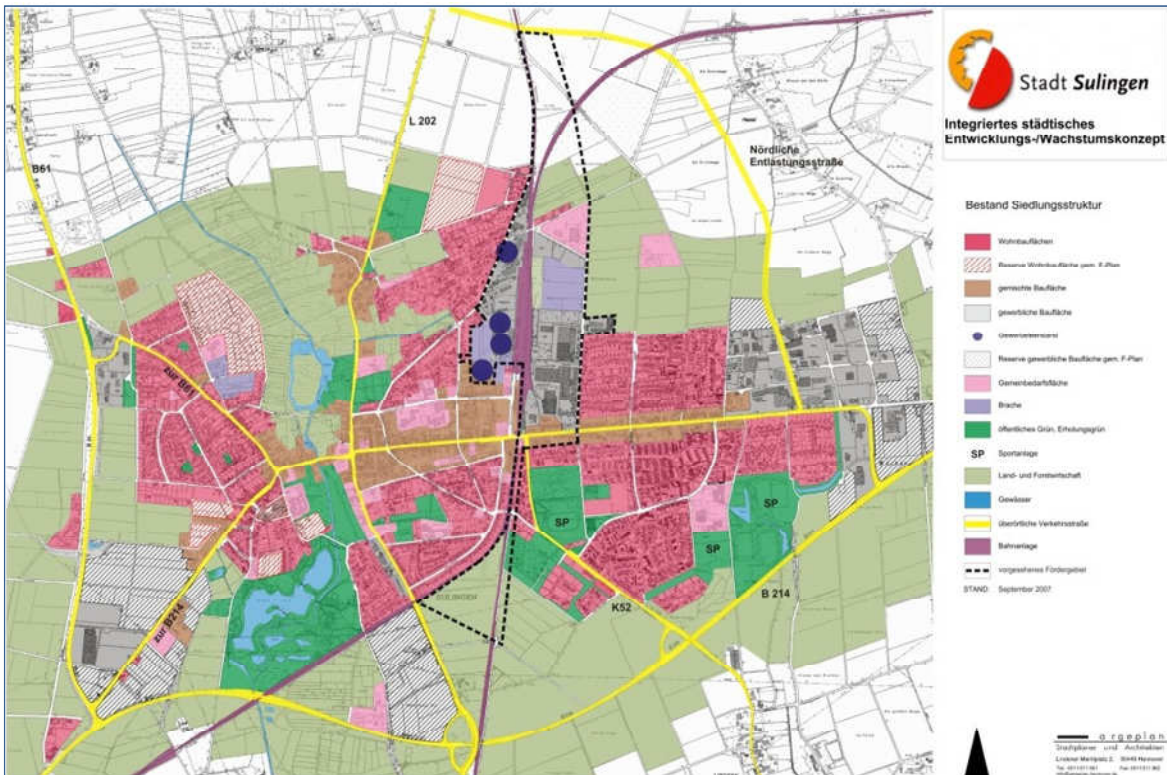
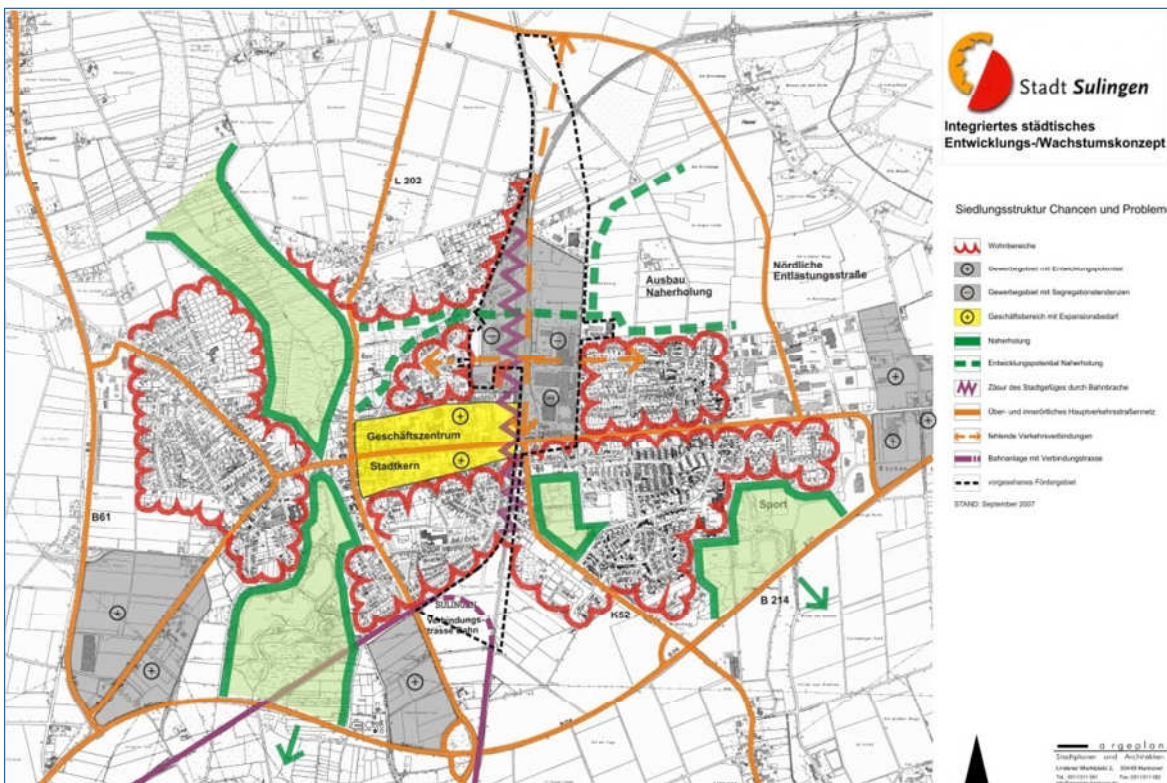


Abb 6. Chancen und Probleme (aus: ISEK Stadt Sulingen)



Im vorliegenden Fall werden die Zielvorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes vollständig in die Flächendarstellungen des FNP integriert.

Umsetzung
im FNP

2.3.3 Sanierungsgebiet Sulingen-Nord

Konzept

Das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord befindet sich im Zentrum von Sulingen und besteht aus den Bahnflächen innerhalb des Stadtgebietes sowie weiteren im Bezug stehenden angrenzenden Flächen. Die Sanierung wurde 2003 / 2004 durch eine vorbereitende Untersuchung eingeleitet. Mit Ratsbeschluss vom 30.09.2004 wurde das Sanierungsgebiet mitsamt seiner Sanierungssatzung durch den Rat der Stadt Sulingen beschlossen. Die Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Niedersachsen erfolgte zeitnah.

Ziel der Sanierung ist es, auf die erheblichen funktionalen und städtebaulichen Missstände innerhalb des Sanierungsgebietes zu reagieren, den Bereich beiderseits der Bahn als zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsstandort zu gestalten und ihn so funktionsgerecht in die Stadtmitte einzufügen.

*Umsetzung
im FNP*

Im vorliegenden Fall werden die Zielvorgaben der Sanierung als entsprechende Flächendarstellungen zu gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie zu Wohnbauflächen und Verkehrsflächen in den FNP integriert (siehe dazu auch Kapitel 4.2.2).

2.3.4 Marktstrukturanalyse und Einzelhandelsentwicklungskonzept Sulingen (EHEK)

Konzept

Für die Stadt Sulingen erstellte zum Januar 2000 die BBE-Niedersachsen Unternehmensberatung eine **Marktstrukturanalyse**. Auftrag war die Untersuchung der lokalen Einzelhandelsstrukturen im Sinne einer Analyse der Marktverhältnisse und Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei sollten abgesicherte Informationen über die aktuelle Situation des Einzelhandelssektors im Mittelzentrum Sulingen, Stadt (Landkreis Diepholz) und die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes im Spannungsfeld konkurrierender Zentren herausgearbeitet werden. Dies geschah vor dem Hintergrund sich ständig verändernder Wettbewerbsverhältnisse, einem stetig wachsenden Wettbewerb der Standorte sowohl auf Makro- (übergemeindlich) als auch auf Mikroebene (innergemeindlich, zwischen integrierten und nicht integrierten Lagen) sowie diverser privater Investitionsvorhaben / -anfragen über eine Strukturuntersuchung.

Die Ergebnisse zeigen, dass Sulingen als Mittelzentrum der Funktion nachzukommen vermag, die der Stadt im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz zugeordnet wird.

Als Stärken von Sulingen werden unter anderem die zentrale Lage im Landkreis, die gute Erreichbarkeit, das Parkplatzangebot, die hauptsächlich gute Auslastung der Verkaufsflächen, die attraktiven Magnetbetriebe, die gute Marktabdeckung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie die hohe Zentralität und die dementsprechend zufriedenstellende Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet hervorgehoben.

Als Schwächen werden das strukturschwache Umland mit niedrigem Einkommensniveau, die für die Ortsgröße kritische Länge der Langen Straße (als Einkaufszone) mit teilweise „Durststrecken“ (Fehlbelegungen, Leerstände) und eine teilweise verbesserungsbedürftige Schaufenstergestaltung gesehen.

Als schlussfolgernde Empfehlungen wird eine Verbesserung der Einkaufsatmosphäre und der Erlebnisqualität empfohlen. Dies gilt speziell für das westliche Ende der Langen Straße. Die bestehenden Lücken im Einzelhandelsangebot, u.a. im Bereich Bücher/ Zeitungen/ Zeitschriften, aber auch EDV, Telekommunikation und Video sollen geschlossen werden. Zudem sind die Öffnungszeiten attraktiver und einheitlicher zu gestalten und der Einzelhandelsstandort Sulingen ist insgesamt mittel- bis langfristig gegenüber umliegenden Städten – besonders Diepholz, Bassum, Twistringen und Nienburg – zu stärken.

Mit dem aktuell erstellten **Einzelhandelsentwicklungskonzept** (2013) (EHEK) werden zudem genaue Ergebnisse über die Verteilung der Verkaufsflächen sowie Bran-

chen und zentrenrelevante Entwicklungen für Sulingen vorgelegt. Es wird der aktuelle Zustand der Sulinger Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von der empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept hat insbesondere dazu geführt, auf Ebene des konkreten Baurechts und der Bebauungspläne entsprechende Regelungen zu treffen, dass eine Stärkung der Innenstadt erfolgt und ungünstige Einzelhandelsentwicklungen an den Rändern der Stadt vermieden werden. Die entsprechenden Ergebnisse der Bebauungspläne und die dortigen gezielten Regelungen zu Sonderbauflächen mit genauen Zweckbestimmungen für den großflächigen Einzelhandel wurden in den vorliegenden FNP übernommen (siehe auch Kapitel 4.2.1 und 5.4.1).

*Umsetzung
FNP*

2.3.5 Standortkonzept Windenergie 2014

Zur Vermeidung ungeplanter Flächeninanspruchnahme durch Windenergieanlagen (WEA) hat die Stadt Sulingen im Jahre 2003 ein Windenergiekonzept für das Stadtgebiet erarbeitet, das vom Rat der Stadt Sulingen am 04. Dezember 2003 beschlossen wurde. Dieses Windenergiekonzept sicherte gemeindeübergreifend und rechtlich abgesichert eine Konzentrations- und Vorrangplanung von Windenergieanlagen im Stadtgebiet.

Konzept

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung wurde im Rahmen des Standortkonzeptes Windenergie von 2014 eine vollständige Aktualisierung und erneute Prüfung der damals getroffenen Aussagen zu möglichen Potenzialflächen durchgeführt und beschlossen.

Die aktualisierten Ergebnisse des Konzeptes sind in den FNP eingeflossen (siehe hierzu auch Kapitel 5.4.3).

*Umsetzung
im FNP*

2.3.6 Standortkonzept Biogas 2010

Zur Vermeidung ungeplanter Flächeninanspruchnahme durch Biogasanlagen hat die Stadt Sulingen im Jahre 2010 ein Standortkonzept für das Stadtgebiet erarbeitet, das vom Rat der Stadt Sulingen zur Kenntnis genommen wurde. Danach gilt weiterhin, dass die Landwirtschaft bei der Errichtung kleiner und privilegierter Anlagen (kleiner als 2,3 Mio Nm³ Gaserzeugung gemäß Gesetzeslage) keine Standortvorgaben oder Standortsteuerungen erfährt. Größere Anlagen werden als Einzelfälle beraten und entsprechend den im Konzept aufgezeigten Abwägungsmodalitäten entschieden.

Konzept

Die im Konzept vorgeschlagene Standortsteuerung privilegierter Anlagen im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde nicht mehrheitlich durch die politischen Gremien der Stadt bestätigt (siehe hierzu auch Kapitel 5.4.3).

*Umsetzung
im FNP*

2.3.7 Verkehrsentwicklungsplan Sulingen 2010

In 2010 wurde mit dem Verkehrsentwicklungsplan Sulingen die aktuelle Verkehrssituation in Sulingen neu erfasst und bewertet. Das Straßennetz sowie Problemknoten wurden neu überprüft, die Straßenkategorisierung wurde angepasst und es wurden Planungsvarianten zur zukünftigen Netzgestaltung vorgestellt. Die Unterlagen liefern zum einen Grundlagen für die zukünftige planerische Gestaltung des Verkehrsnetzes, sie liefern aber auch wichtige Beurteilungshilfen für notwendige Ausbaumaßnahmen des Straßennetzes sowie entsprechende Förderanträge.

Konzept

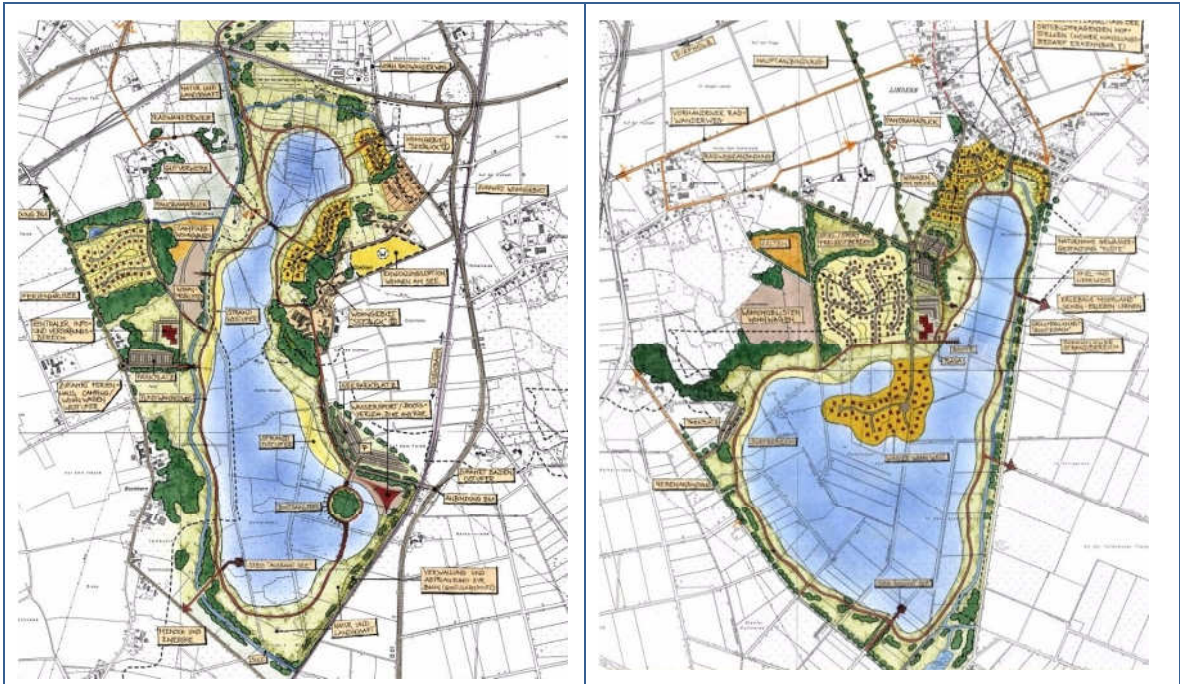
In den Flächennutzungsplan wurden die entsprechend dem Konzept neu kategorisierten Straßen als Verkehrsflächen übernommen (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 5.6).

*Umsetzung
im FNP*

2.3.8 Freizeit und Erholungsplanung - Entwicklung eines Landschaftssees

Einen seit langem besonderen Diskussionsschwerpunkt im Rahmen der Stadtentwicklung von Sulingen bildet die Schaffung eines Landschaftssees mit Wohn- und Freizeitpark in Sulingen. Kernziel ist es, langfristig wirtschaftliche Effekte (Einkommens-, Beschäftigungs- und Steuereffekte) auszulösen.

Abb 7. Geplanter Landschaftssee, Variante West und Variante Ost
(Entwürfe aus der Machbarkeitsstudie von 2005)



Im Süden des Stadtgebietes wurden innerhalb eines großen Untersuchungsraumes durch Machbarkeitsstudien (durchgeführt durch die GFL, 2005) zwei Standortalternativen erarbeitet. Geprüft wurden dabei das Suletal, südlich der B 214 (Westsee) und der Bereich südlich des Ortsteiles Lindern (Ostsee). Beiden Varianten liegen etwa die gleichen Größenordnungen bei den geplanten Seeflächen zugrunde. Die Entwicklung des Bereichs soll auf privatwirtschaftlicher Grundlage erfolgen. Begleitet wurden die Vorplanungen durch eine intensive Bürgerbeteiligung.

Im Juli 2010 wurden die Unterlagen für ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für beide Varianten vorgelegt.

Das vom Landkreis durchgeführte Raumordnungsverfahren mit der landesplanerischen Feststellung zeigt – in Abstimmung mit einer Vielzahl von Trägern öffentlicher Belange – folgende Ergebnisse:

- Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens stellt die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Diepholz fest, dass die geplante Standortvariante „**Ost-See**“ des Vorhabens in Art und Umfang – wie in den Verfahrensunterlagen skizziert – mit den Erfordernissen der Raumordnung einschließlich der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung von Maßgaben (...) **vereinbar und somit raumverträglich ist** (siehe Seite 5 der landesplanerischen Feststellung des Landkreises Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung, 29. April 2011).

- Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens stellt die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Diepholz ferner fest, dass die geplante Standortvariante „West-See“ des Vorhabens in Art und Umfang – wie in den Verfahrensunterlagen skizziert – mit den Erfordernissen der Raumordnung einschließlich der Belange des Umweltschutzes **nicht vereinbar und somit nicht raumverträglich ist**

(siehe Seite 5 der landesplanerischen Feststellung des Landkreises Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung, 29. April 2011).

- Die landesplanerische Feststellung **ist auf 5 Jahre** befristet. Der Vorhabenträger kann eine Verlängerung der Frist beantragen (siehe Seite 5 der landesplanerischen Feststellung des Landkreises Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung, 29. April 2011).

Abb 8. Untersuchungsraum für das Raumordnungsverfahren
(Quelle: Raumordnungsverfahren, STEG Sulingen, 26.07.2010)

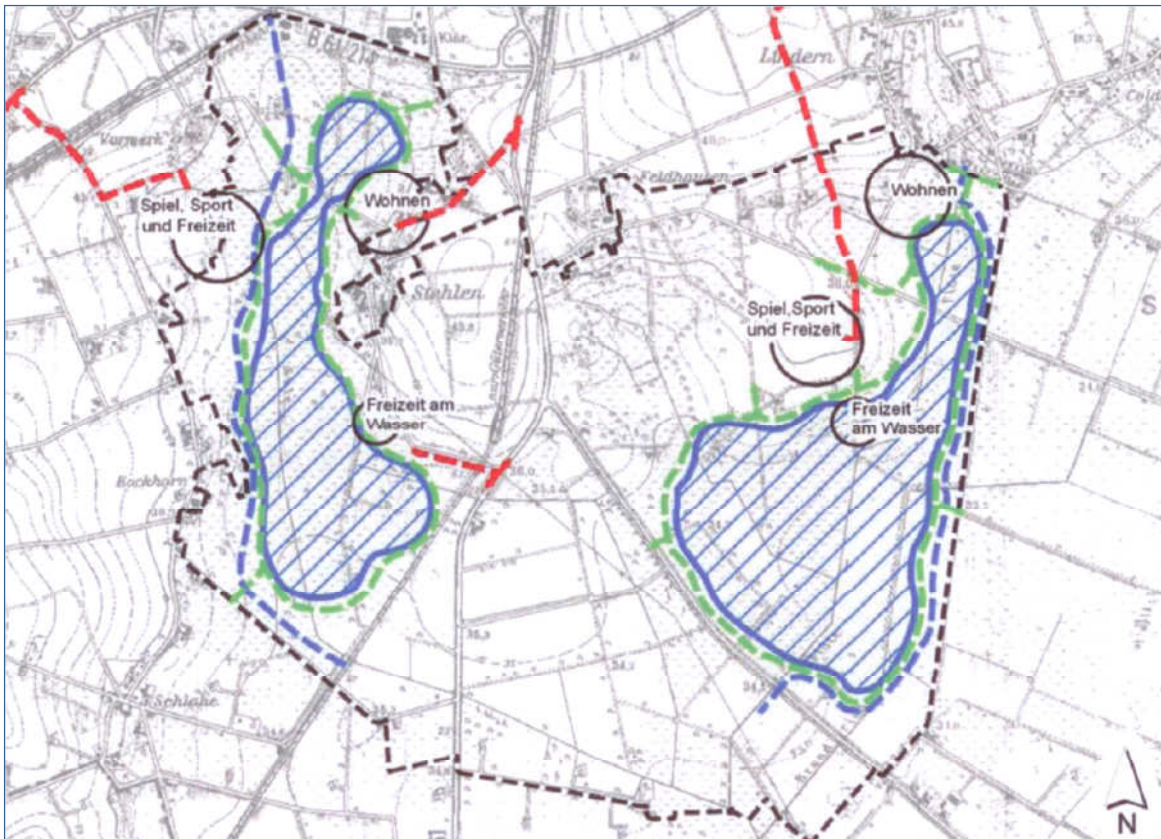
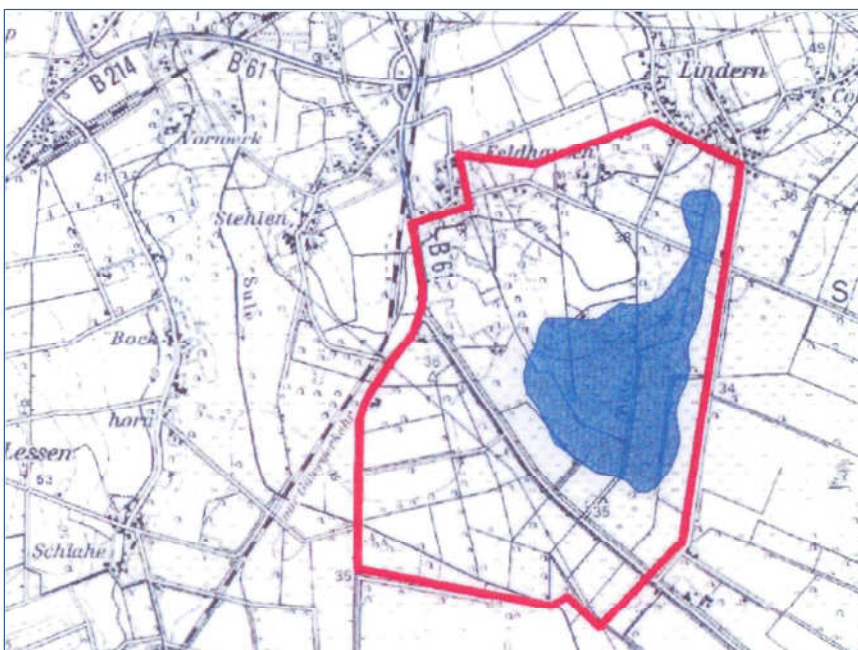


Abb 9. Landesplanerisch festgestelltes Vorhabengebiet, Landkreis Diepholz, Landesplanerische Feststellung, April 2011



Das Raumordnungsverfahren hat gezeigt, dass planerisch eine Umsetzung des Landschaftsseen möglich wäre.

Im Rahmen der landesplanerischen Feststellung wurden insgesamt 20 Maßgaben für die als raumverträglich bewertete Ostvariante aufgelistet. Diese erforderlichen Maßgaben reichen von einer Darlegung einer Wohnungs-

marktanalyse für die geplanten Wohnsiedlungen am See, über wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Vermeidung der Absenkung des Grundwasserspiegels im Sulinger Moor) und bodenwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Sanierung von Altdeponiestandorten, archäologische Denkmalpflege) bis hin zu verkehrlichen Maßgaben im Rahmen des Bodenabbaus.

Da der See jedoch nach wie vor nur auf rein privatwirtschaftlicher Ebene umgesetzt werden könnte und auch unter den Eigentümern der Flächen sehr unterschiedliche Bereitschaften bestehen, wird die Planung nicht mit den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Eine Seeplanung wird nach bisherigem Kenntnisstand insbesondere die dortigen Landwirte mit ihren Flächen betreffen. Durch den massiven Landverlust könnten Hofentwicklungen gefährdet werden. So gibt es bezüglich einer weiteren Projektentwicklung des Landschaftssees eine erheblich ablehnende Haltung insbesondere der Flächeneigentümer und der dort wirtschaftenden Landwirte. Dies machte eine Entscheidung über die Aufnahme der Flächen in den vorliegenden Flächennutzungsplan schwierig. Eine abschließende politische Beratung hat ergeben, dass der See nicht zeichnerisch in den Flächennutzungsplan übernommen werden soll, da die Flächenziele derzeit nicht hinreichend konkret sind.

3 Rahmenbedingung der Flächennutzungsplanung - Bedarfsermittlung

3.1 Siedlungsstruktur

Lage

Die Stadt Sulingen liegt zentral im Landkreis Diepholz, zwischen den beiden Mittelzentren Diepholz und Syke (je ca. 30 km). Zu den nächsten Oberzentren Bremen (50 km, 60 min Fahrzeit), Hannover und Oldenburg (je 80 km, 90 min Fahrzeit) besteht eine größere räumliche Distanz. Der Landkreis Diepholz ist Teil des Raumordnungsverbundes der Metropolregion Bremen-Oldenburg.

Das Stadtgebiet wird geprägt durch die beiden Bundesstraßen B 61 und B 214. Die B 61 durchquert das Stadtgebiet von Norden (Bassum, Bremen) nach Süden (Minden, Bielefeld), die B 214 verläuft von Osten (Nienburg, Schwarmstedt) in westliche Richtung (Diepholz). Zudem beginnt die in Richtung Bruchhausen-Vilsen verlaufende L 202 in Sulingen.

Abb 10. Lage im Raum



Aufgrund der großen Entfernung zu Bremen befindet sich Sulingen deutlich außerhalb des Siedlungszusammenhangs des Bremer Agglomerationsraumes. Für die angrenzenden Samtgemeinden Kirchdorf, Siedenburg, Schwaförden und Barnstorf stellt Sulingen, nach Ausweisung der zentralen Orte des Landesraumordnungsprogramms (LROP), die Versorgungsfunktionen und den Bezugspunkt eines Mittelzentrums dar.

Das Landschaftsbild der Stadt Sulingen wird durch die Naturräume der „Syker Geest“ und der „Diepholzer Moorniederung“ geprägt. Eine natürliche Gliederung des Gemeindeflächens erfolgt in erster Linie durch die Fließgewässer der Sule, der Allerbeeke, des Kuhbaches und der Kleinen Aue, deren Niederungen und Auen sowie durch die (südöstlich und nordwestlich im Gemeindegebiet gelegenen) Moorflächen des Sulinger Moores und des Wietingsmoores. Zudem teilen einige zusammenhängende Waldflächen (hauptsächlich Mischwald) die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung der Region.

Räumliche
Gliederung

Abgesehen von der Kernstadt Sulingen überwiegt eine zerstreute Siedlungsstruktur, die sich – aus der Retroperspektive – aus den für die landwirtschaftliche Nutzung nur suboptimalen geeigneten Böden der Region, entwickelt hat. Außer Sulingen (Zentrum) gehören zur Stadt Sulingen die fünf Ortschaften Groß Lessen, Klein Lessen, Lindern, Nordsulingen und Rathlosen.

Entwicklung
Stadt-
struktur

Abb 11. Auszug aus der historischen Karte (Quelle: LGLN)



Noch heute ist die Entstehung Sulingens als Straßendorf im Stadtbild deutlich zu erkennen. Sulingen hat sich dabei seit der ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1029, von einem Jagdbezirk des Bischofs Sigibert von Minden, über den Flecken Sulingen im späten 15. Jahrhundert zu einem florierenden Mittelzentrum entwickelt. 1853 wurde Sulingen Amtssitz, der 1885 zum Kreissitz erweitert wurde. 1929 wurde Sulingen das Stadtrecht verliehen. Die heute zur Kommune gehörenden fünf Ortschaften Rathlosen, Nordsulingen, Lindern, Klein Lessen und Groß Lessen haben einen ähnlichen Ursprung aufzuweisen wie Sulingen selbst. Die Ortschaften wurden ebenfalls als Bauernschaften gegründet, haben sich dann aber im Laufe der Zeit verschieden in ihrem Bevölkerungswachstum entwickelt.

Die heute zur Kommune gehörenden fünf Ortschaften Rathlosen, Nordsulingen, Lindern, Klein Lessen und Groß Lessen haben einen ähnlichen Ursprung aufzuweisen wie Sulingen selbst. Die Ortschaften wurden ebenfalls als Bauernschaften gegründet, haben sich dann aber im Laufe der Zeit verschieden in ihrem Bevölkerungswachstum entwickelt.

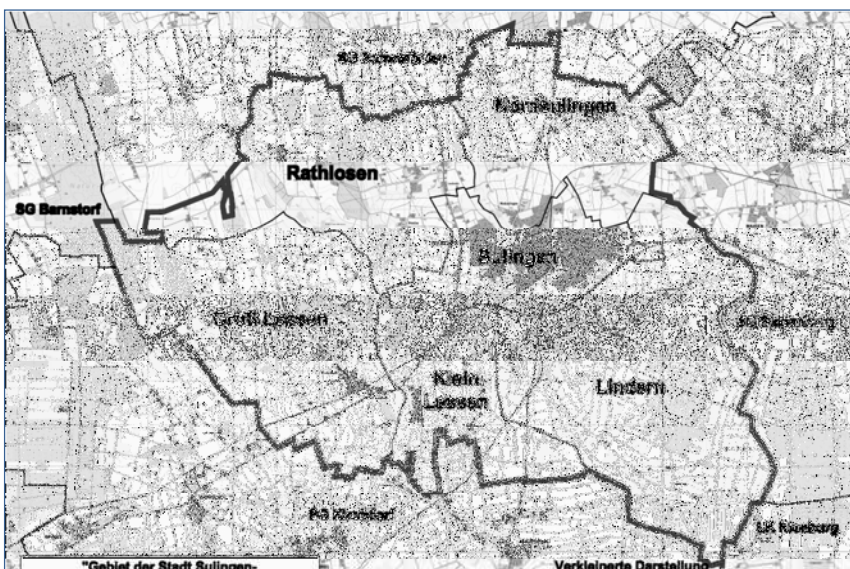
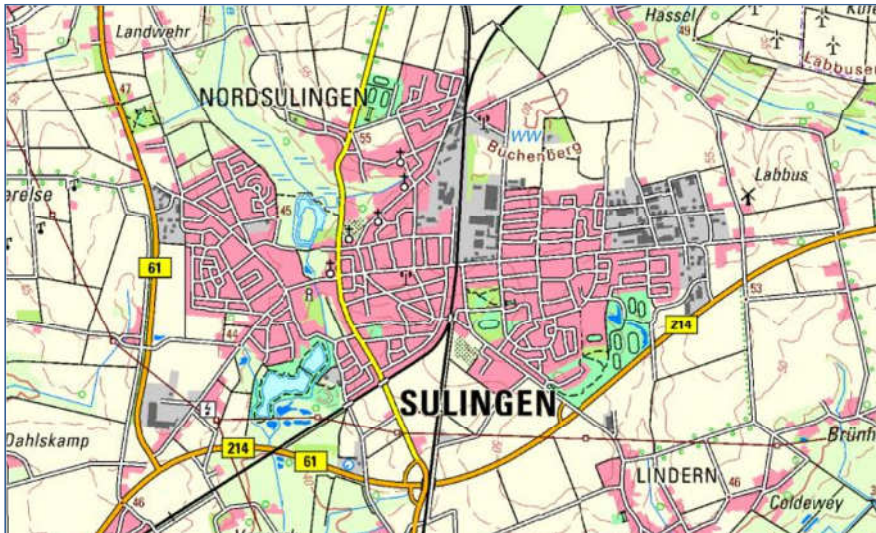


Abb 12. Lage der fünf Ortschaften

Zum Beginn des 20. Jahrhunderts beschleunigte sich die bisher eher langsam verlaufende Entwicklung der Stadt Sulingen. Ausgelöst durch den Bau der Eisenbahnstrecke zur Jahrhundertwende erfolgte eine Phase der Industrialisierung. An die, anfänglich noch östlich

vor der Stadt liegende Bahntrasse, wurden bis in die 1950er Jahre immer neue Gewerbebetriebe angegliedert. Ein Gewerbegebiet am Rande der Stadt verfestigte sich. Arbeiterwohnsiedlungen entstanden in unmittelbarer Nachbarschaft zu den neuen Betrieben. Heute liegen diese Wohnquartiere durch die weitere Stadtentwicklung inmitten der Stadt.

Abb 13. Übersicht über die Stadtgliederung (Quelle: LGLN)



Die Begrenzung der Kernstadt von Sulingen zum ländlich geprägten Raum ist insbesondere durch die beiden Bundesstraßen definiert, die im Westen und Süden als raumbildende Trennung zugleich eine gewollte Abgrenzung zwischen dem städtisch und dem ländlich geprägten Raum des Stadtgebietes darstellen.

In der Kernstadt Sulingens ist die ursprünglich stadtbildprägende Gliederung und Unterteilung durch die Suleniederung noch immer deutlich zu erkennen. Die frühere wirtschaftliche Bedeutung der Sule als Mühlengewässer und ihre Barrierewirkung bestehen jedoch nicht mehr. Prägend für die Kernstadt des heutigen Sulingens sind die innerörtlichen Hauptverkehrszüge der L 202 und die Lange Straße. Die L 202 führt entlang der Suleniederung, in Verlängerung der B 61 von Kirchdorf, in Richtung Norden nach Schwaförden. Die Lange Straße verläuft mitten durch die Kernstadt des Mittelzentrums und bildet als Einkaufs- und Aufenthaltszone einen wichtigen Bezugspunkt für die Bevölkerung.

Eine weitere Gliederung des Stadtgebietes erfolgt durch die in Nord-Südrichtung verlaufende Bahnlinie, welche die Stadt in einen Ost- und einen Westteil unterteilt. Der westlich der Bahnfläche gelegene Teil der Stadt ist die Keimzelle der Stadtentwicklung und über einen längeren Zeitraum gewachsen als der östliche Stadtteil, welcher erst im 20. Jahrhundert entstand. Sowohl die Einwohnerzahl, als auch die Summe der Gewerbebetriebe sind annähernd gleich auf beide Stadtteile östlich und westlich der Bahngleise verteilt.

Abb 14. Blick auf den alten Ortskern (Quelle: Unterlagen der Stadt)



Der historische Stadtkern Sulingens wurde nach einem Brand 1719 nach den barocken Vorstellungen des Ingenieurs Eden neu angelegt. Das geometrische Grundmuster ist in den Straßenzügen des Stadtzentrums noch immer abzulesen. Als stadtbildprägender historischer Kern ist das Fachwerk-Gebäudeensemble um die Kirche St. Nicolai im Kreuzungsbereich von Lange Straße und Galtener-/Lindenstraße zu nennen. Die Kirche stammt in Ihren Ursprüngen aus dem 13. Jh.

mit Erweiterungen im 15. und 19. Jh. Der Kirche gegenüber stehen – direkt an der Sule – das Rittergut und Mühle Lünig und daneben die ehemalige Superintendentur – heute das Bürgerhaus und die alte Bürgermeisterei. Die anderen beiden Eckbereiche der Kreuzung werden vom gründerzeitlich überformten Gebäude des Ratskellers und vom Gebäude Alte Wache und Ratsapotheke gebildet.

Abb 15. Die Lange Straße – Sulinger Einkaufsstraße (Quelle: Bildmaterial der Stadt)



Einen Meilenstein in der Weiterentwicklung der Stadt stellt die Flurbereinigung Sulingen Süd dar. Im Zuge dessen wurde die bis zum Jahr 1991 von Ost nach West verlaufende Bundesstraße B 214, durch eine Ortsumgehung ersetzt. Seither umgeht insbesondere der Schwerlastverkehr die Stadt. Im gleichen Zeitrahmen wurden mit der Sanierung des Sulinger Stadtkerns die (verkehrstechnischen) Altlasten der Bundesstraße zugunsten einer belebten und geschwindigkeitsreduzierten Einkaufsstraße verändert. Ebenfalls im Rahmen der Sanierung entstanden neue sog. „weiche Standortfaktoren“ für Sulingen, wie das Theater, der Stadtsee oder die ökologische Aufwertung des nördlichen Sulctals.

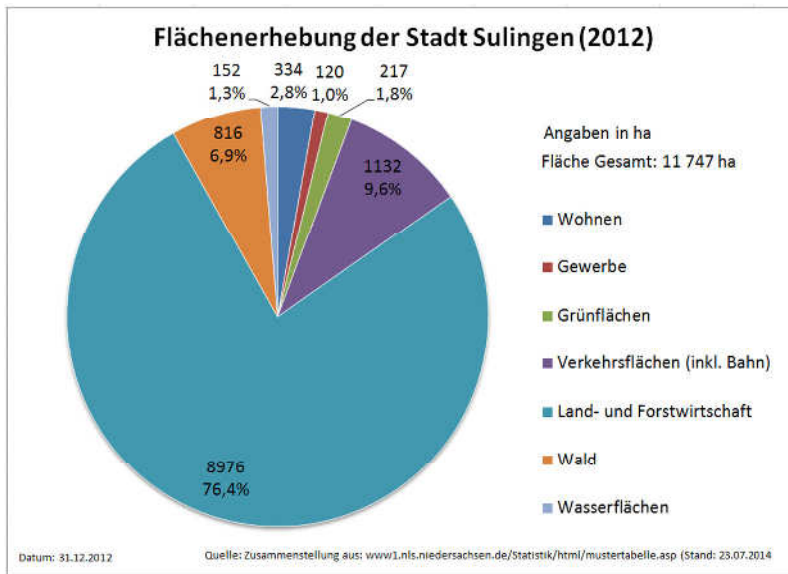
Abb 16. Sulinger Stadtsee (Quelle: Bildmaterial der Stadt)



Sieht man vom Zentralort ab, so ist das Stadtgebiet in der Summe vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die Fläche für die Land- und Forstwirtschaft macht einen Anteil von etwa 77 % der Gesamtfläche aus. Zusätzlich kommen gut 6,9 % an reinen Waldflächen hinzu. Diese Anteile entsprechen jedoch denen ähnlich ländlicher Gemeinden in Niedersachsen.

*Statistik der
Nutzungs-
verteilung*

Abb 17. Flächenerhebung 2012 in Hektar (eigene Darstellung)



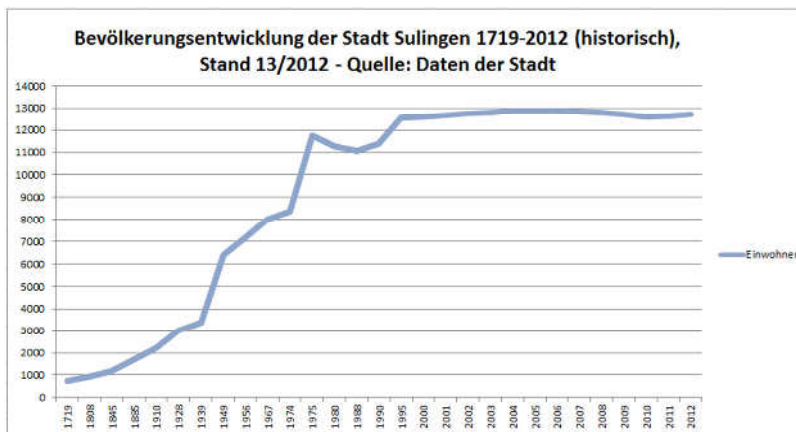
Zu den Freiflächen kommen noch rd. 1,3 % Wasserflächen und 1,8 % Grünflächen. Die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten restlichen rd. 13,4 % Flächen des Stadtgebietes teilen sich in Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Verkehrswege auf.

3.2 Bevölkerungsstruktur

3.2.1 Einwohnerzahl / Altersstruktur / Haushaltsgröße

Historisch gesehen hat die Bevölkerung von Sulingen von insgesamt 750 Einwohnern im Jahre 1719 bis Ende des Zweiten Weltkriegs auf rd. 6.400 Einwohner und damit über zwei Jahrhunderte gesehen, durchschnittlich um rd. 3 % jährlich zugenommen.

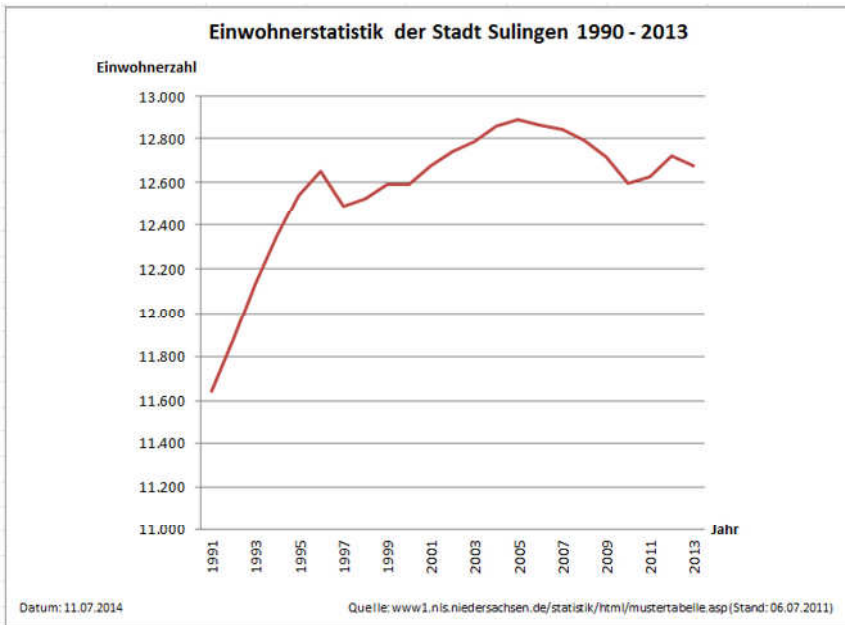
Abb 18. Entwicklung der Einwohnerzahlen von Sulingen (historisch) von 1719 – 2012



In der Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs der Nachkriegszeit erlebte Sulingen dann einen dynamischen Bevölkerungsanstieg. Mit der zunehmenden Bedeutung der automatisierten Gewerbebezüge wuchsen auch die Anzahl der verfügbaren Arbeitsplätze und damit die Bevölkerungszahl. Die Einwohnerzahl erhöhte sich zwischen 1949 und 1974 um gut 30 % (von 6.400 auf 8.383 Einwohner). Die Stadt entwickelte sich dabei vor allem in Richtung Osten, entlang der heutigen Nienburger Straße. Die Kernstadt Sulingen wuchs weiter bis an ihre östlichen Grenzen, die heute durch das Gewerbegebiet Ost definiert werden. Die Bahntrassen liegen nun im unmittelbaren Zentrum des Stadtkörpers.

Die Stadt entwickelte sich dabei vor allem in Richtung Osten, entlang der heutigen Nienburger Straße. Die Kernstadt Sulingen wuchs weiter bis an ihre östlichen Grenzen, die heute durch das Gewerbegebiet Ost definiert werden. Die Bahntrassen liegen nun im unmittelbaren Zentrum des Stadtkörpers.

Abb 19. Entwicklung der Einwohnerzahlen von Sulingen (1990 – 2013)



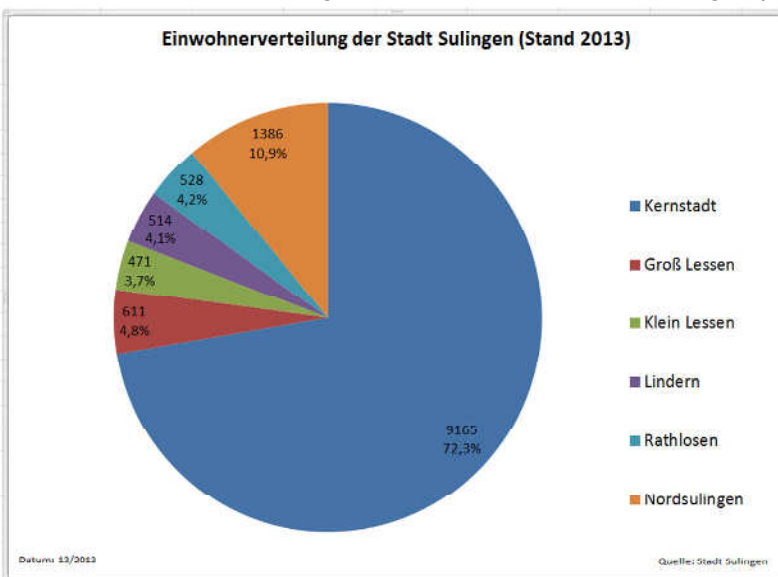
Im Rahmen der Gemeinde- und Gebietsreform wurden 1974 die heutigen Ortsteile Groß Lessen, Klein Lessen, Lindern, Nordsulingen und Rathlosen eingemeindet. Bis zu diesem Zeitpunkt waren diese Ortschaften eigenständige Gemeinden. Durch die Eingemeindung wuchs die Einwohnerzahl Sulingens um weitere 40 % auf mehr als 11.000 Einwohner. Diese Einwohnererhöhung stellte zwar eine erhebliche politische und insbesondere verwaltungsstrukturelle Veränderung dar, für die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt war sie jedoch kaum von Belang. Mit Stichtag vom 31.12.2013 weist die Stadt Sulingen insgesamt 12.675 Einwohner auf (Quelle: Unterlagen der Stadt).

Einwohnerzuwächse durch Gebietsreform

Durch die Wiedervereinigung kam es in den 1990er Jahren zum bislang letzten massiven Bevölkerungsanstieg in Sulingen. Die Bevölkerung wuchs bis zum Jahr 2000 um fast 13% im Vergleich zum Vorwende-Jahr 1988. Dieser positive Trend der Einwohnerzahlentwicklung hielt, wenn auch deutlich vermindert, bis 2005 an. Zeitgleich mussten für diese neugewonnenen Einwohner auch Wohnraum und Bauland zur Verfügung gestellt werden, so dass weitere Wohnbauflächen am Stadtrand entwickelt wurden. Das Stadtbild veränderte sich erneut stark.

Einwohnerzuwächse durch Wiedervereinigung

Abb 20. Einwohnerverteilung auf die Ortsteile in der Stadt Sulingen (2013)

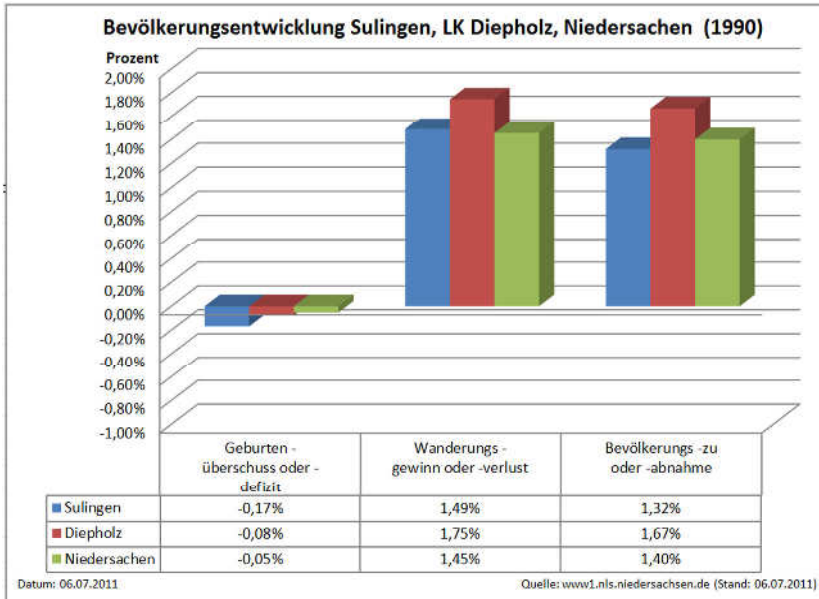


Ein Großteil der positiven Bevölkerungsentwicklung hat sich dabei in der Kernstadt bzw. in Nordsulingen vollzogen. Die vier anderen Ortschaften hingegen mussten im selben Zeitraum Einwohnerverluste hinnehmen.

Die größte Bevölkerungszahl hat die Kernstadt mit 9.165 Einwohnern, gefolgt von Nordsulingen mit 1.386 Einwohnern. Die anderen vier Ortschaften weisen mit jeweils 611 (Groß Lessen), 471 (Klein Lessen), 514 (Lindern) und 528 Einwohnern (Rathlosen) eine untereinander vergleichbare Bevölkerungsgröße und Struktur auf.

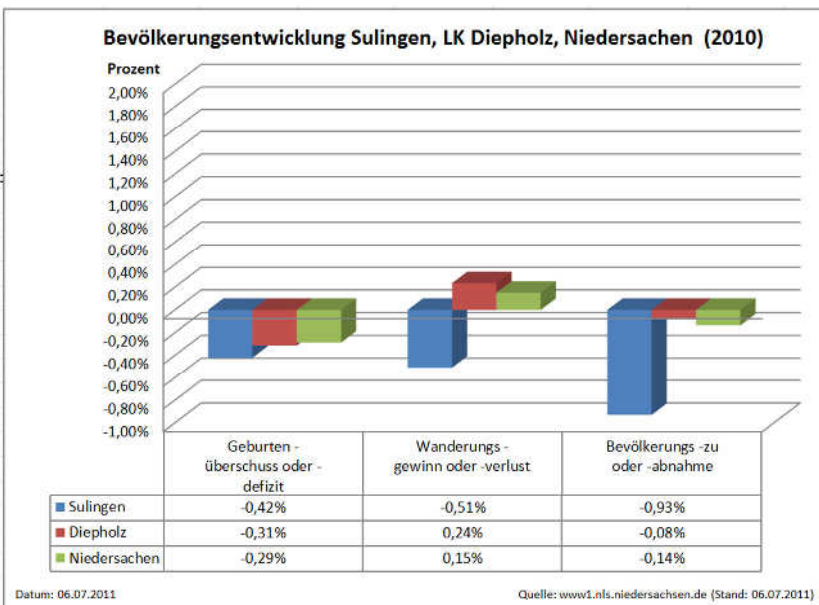
Im Dezember 2013 zählt die Stadt Sulingen, mit ihren eingemeindeten Ortschaften insgesamt 12.675 Einwohner auf 110,61 km² (oder einer Bevölkerungsdichte von 115 Einwohnern pro km²). Der Frauenanteil an der Bevölkerung überwiegt mit 50,05 % leicht den Männeranteil mit 49,95 %.

Abb 21. Bevölkerungsentwicklung Stadt Sulingen, Landkreis Diepholz, Land Niedersachsen im Vergleich 1990 und 2010



Für das Jahr 1990 zeigt sich, dass in Sulingen deutlich weniger Kinder geboren werden als im Vergleich zum gesamten Landkreis Diepholz insgesamt oder aber zum Land Niedersachsen.

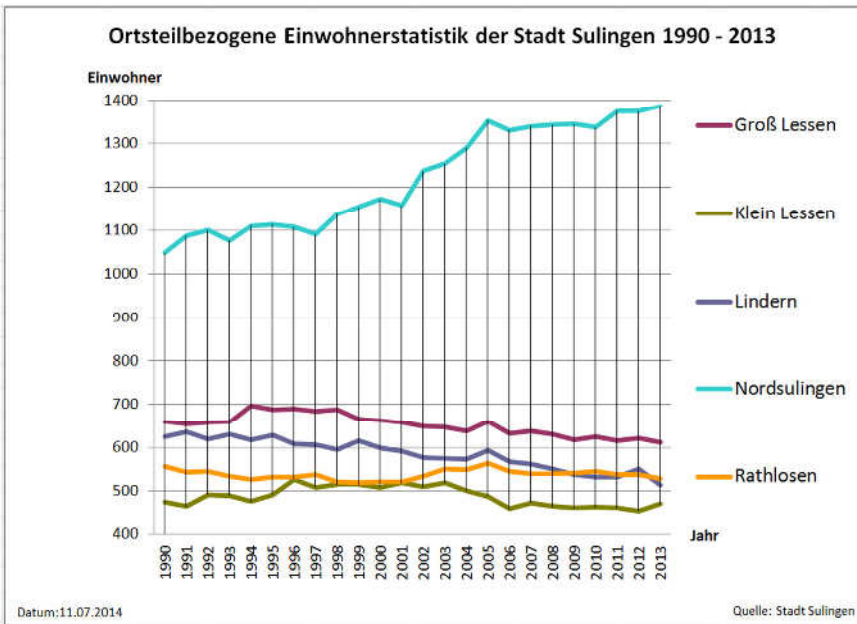
Bezüglich der Wanderungsgewinne und der damit verbundenen Bevölkerungszunahme liegt Sulingen zu dieser Zeit zwar im Vergleich etwa hinter dem Landkreis Diepholz, die Bevölkerungsgewinne sind aber immer noch vergleichbar mit der Gesamtsituation in Niedersachsen. 10 Jahre später im Jahr 2000 bleiben dann Wanderungsgewinne in Sulingen bereits weit unter dem Durchschnitt des Landkreises oder des Landes Niedersachsen zurück, wobei aber die Geburtenraten immer noch die Durchschnittswerte erreichen.



Für das Jahr 2010 zeigen sich aber nun sowohl deutlich weniger Geburten als auch deutlich geringere Wanderungszuwächse in der Stadt Sulingen.

Gemäß den prognostizierten Zahlen der Bertelsmann-Stiftung wird bis zum Jahr 2020 der prozentuale Rückgang der Einwohnerzahlen in der Stadt Sulingen vergleichbar sein mit dem im Land Niedersachsen. Der Landkreis Diepholz dagegen wird insgesamt nicht so stark in seiner Einwohnerentwicklung zurückgehen.

Abb 22. Ortsteilbezogene Einwohnerstatistik der Stadt Sulingen 1990 – 2013

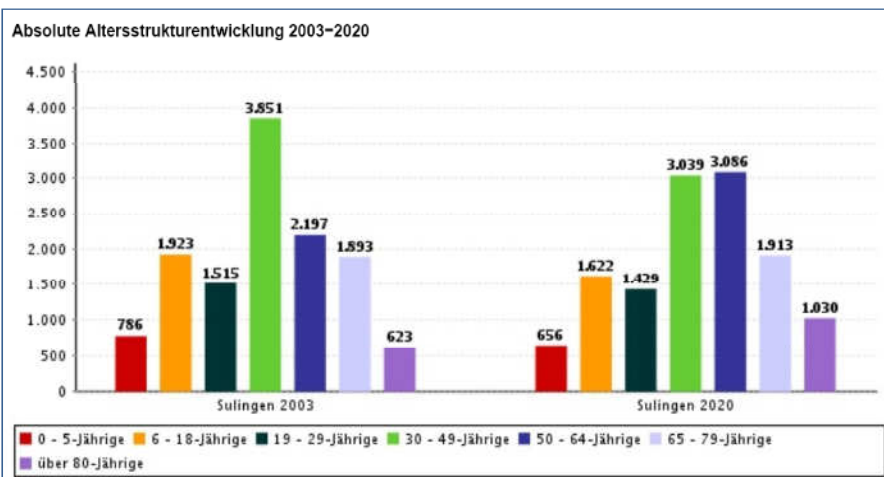


In einer Feinanalyse wird deutlich, dass sich dieser allmähliche Rückgang der letzten Jahre in den Bevölkerungszahlen wesentlich zu Lasten der einzelnen Ortsteile (Rathlosen, Lindern Klein Lessen, Groß Lessen) vollzieht, wobei Nordsulingen als Teil der Kernstadt noch eher eine konstante Entwicklung bzw. leicht steigende Einwohnerzahlen aufweist.

Weitere Entwicklung

Auf Basis von laufenden Berechnungen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS) und den Berichten der Bertelsmann Stiftung wurde eine Analyse der demographischen Entwicklung für die Bevölkerung der Stadt Sulingen und Teile des Landkreises Diepholz ausgearbeitet. Die Stadt Sulingen liegt im Vergleich dabei zumeist *unter* den Durchschnittswerten, die für den Landkreis Diepholz ermittelt wurden. Obwohl der ganze Landkreis Diepholz offiziell Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg ist, liegen nur Teilbereiche des Kreisgebietes in dessen metropolitanem Agglomerationsraum, die Stadt Sulingen liegt außerhalb. Somit kommen die Wachstumseffekte, die auf andere Städte des Landkreises innerhalb des Agglomerationsraums wirken, in Sulingen nicht zum Tragen.

Abb 23. Bevölkerungsentwicklung Sulingen bis 2020 (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Demographie)



Die nebenstehende Grafik (Abb.20) der Bertelsmann - Stiftung aus dem Jahr 2003 zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Sulingen bis zum Jahre 2020. Hierbei ist besonders die rückläufige Entwicklung der Bevölkerungsgruppe

der 30-49 jährigen, sowie der entsprechende Anstieg der Bevölkerungsgruppe der 50 – 64 jährigen sowie der über 65-jährigen beachtlich.

Etwa die gleiche Entwicklung einer steten Überalterung wird durch die aktuelleren Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik und die dortigen Prognosen bestätigt (siehe Abb. 21), wobei aber noch davon ausgegangen wird, dass die Gesamt-einwohnerzahl relativ stabil bleibt oder ggf. sogar geringfügig (gegen den allgemeinen Trend) zunehmen kann. Ganz erhebliche Rückgänge von etwa - 15 % werden für die

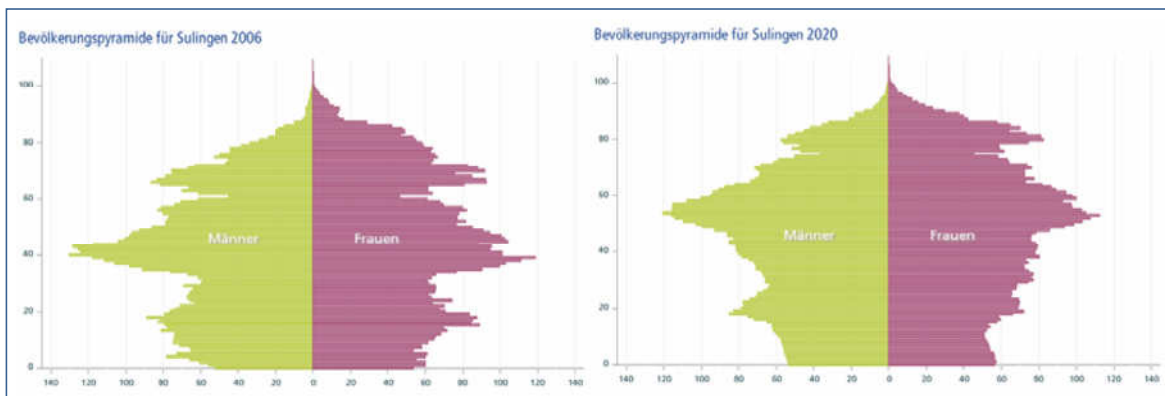
nächsten Jahre im Bereich der Schulkinder (5-15 Jahre) erwartet. Zugleich werden deutliche Zunahmen (+ 23 %) für die Altersgruppe der 65-jährigen prognostiziert.

Abb 24. Bevölkerungsprognose für die Stadt Sulingen bis 2025 im Vergleich zum Land Niedersachsen und zum Landkreis Diepholz (Quelle der Daten: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, 2014)

Jahr	Zahl der Einwohner	2012		Wanderungs-gewinn oder -verlust	Bevölkerungszu- oder -abnahme insgesamt	2025	
		Geburtenüber-schuß oder -defizit				Prognose Zahl der Einwohner	Veränderung zwischen 2012 und 2025
Niedersachsen, Land	7.916.913	-25.562	28.653	3.091	7.605.744	-311.169	- 4 %
Diepholz, Landkreis	213.287	-779	666	-113	206.736	-6.551	- 3 %
Sulingen, Stadt	12.721	-54	146	92	12.976	255	+ 2 %

Im Auftrage des Landkreises Diepholz wurden zum Jahr 2009 durch die FORUM GmbH, Oldenburg Fallstudien über den demographischen Wandel in Sulingen erarbeitet. Bis zum Jahr 2020 wird in dieser Prognose erwartet, dass insbesondere auch der Anteil der mindestens 80 jährigen gegenüber heute sehr stark (+ 70 %) zunehmen kann. Es wird nicht erwartet, dass Geburten- oder Kinderzahlen in Sulingen durch den Zuzug neuer Familien erneut steigen könnten.

Abb 25. Altersaufbau der Bevölkerung der Stadt Sulingen in den Jahren 2006 und 2020 (FORUM GmbH,



Oldenburg;2009)

Allgemein wird davon ausgegangen, dass diese allmähliche Alterung der Gesellschaft erst im Jahre 2040 auch für Sulingen ihren Hohepunkt überschreiten wird.

Haushalts-
größen

Mit den veränderten Altersstrukturen der Bevölkerung ändern sich auch die Haushaltsgrößen deutlich. Die mittlere Haushaltsgröße in Sulingen liegt 2007 bei 2,3 Einwohnern pro Wohnung. Damit liegt Sulingen etwa im Vergleichswert des Landkreises Diepholz und des Landes Niedersachsen.

In den allgemeinen Prognosen des statistischen Bundesamtes wird von einem Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2025 auf durchschnittlich etwa 1,9 Personen ausgegangen. Für Ballungsräume werden sogar nur 1,7 Personen pro Haushalt prognostiziert. Bundesweit wird in den nächsten Jahren damit gerechnet, dass rd. 40 % aller Haushalte zukünftig Einpersonenhaushalte und immerhin bereits rd. 37 % nur Zweipersonenhaushalte sein könnten. Das Bild des klassischen Familienhaushaltes mit Vater, Mutter und Kindern wird damit nur noch auf rd. ein Fünftel der Bevölkerung zutreffen (Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2007).

3.2.2 Wohnungsmarktstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wurde durch eine entsprechende Neubautätigkeit begleitet.

Im Zeitraum von 1990 bis 2007 erhöhte sich der Wohnungsbestand im gesamten Stadtgebiet um mehr als ein Viertel (28 %). Wesentliche Anteile der Bautätigkeiten in diesem Zeitraum entfielen dabei auf den Ortsteil Nordsulingen. Inzwischen zeichnet sich die Veränderung in der Bevölkerungsdynamik jedoch auch im nachlassenden Wohnungsbau ab. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2007 betrug der Wohnungszuwachs in Sulingen nur noch 6,5 %. Die höchste Anzahl der Baufertigstellungen wurde 2002/2003 erreicht und ist seitdem deutlich rückläufig. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern war seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig, und kam 2005 sogar fast ganz zum Erliegen. Ab 2011/2012 ist jedoch ein sehr starker Anstieg von altersgerechten Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen.

Wohnungsbestand

Abb 26. Kennwerte zum Wohnungsmarkt in Sulingen mit Vergleichswerten zum LK Diepholz und Niedersachsen (Quelle: FORUM Oldenburg)

	Anteil EFH [%]	Wohnungsanteil in MFH [%]	Mittlere Haushaltsgröße [Einw./Wohg.]	Wohnungszuwachs 1990 - 2007 [%]	Wohnungszuwachs 2000 - 2007 [%]	Fertiggest. Wohnungen 2005 - 2007 je 1000 Einw.
Sulingen, Stadt	71.5	27.9	2.3	27.9	6.5	6.6
<i>Niedersachsen</i>	70.0	40.4	2.2	24.0	5.7	8.6
<i>LK Diepholz</i>	76.0	21.6	2.4	32.3	7.9	10.1
<i>Bassum, Stadt</i>	74.9	19.2	2.4	32.1	5.7	8.1
<i>Diepholz, Stadt</i>	73.1	33.2	2.5	13.8	7.4	8.1
<i>Stuhr</i>	80.1	23.6	2.3	38.2	11.3	13.5
<i>Syke, Stadt</i>	71.8	24.9	2.3	42.1	9.0	11.0
<i>Twistringen, Stadt</i>	73.8	16.5	2.5	30.2	6.4	8.8
<i>Wagenfeld</i>	75.1	11.7	2.6	20.8	5.3	5.0
<i>Weyhe</i>	73.5	28.6	2.2	35.7	6.3	10.8
<i>Altes Amt Lemförde, SG</i>	76.3	22.7	2.0	36.5	7.9	14.1
<i>Barnstorf, SG</i>	79.5	15.0	2.4	22.2	6.0	6.7
<i>Bruchhausen-Vilsen, SG</i>	75.5	15.8	2.5	36.9	8.6	13.9
<i>Kirchdorf, SG</i>	81.2	7.7	2.9	28.8	8.4	8.4
<i>Rehden, SG</i>	81.9	6.8	2.7	35.4	10.2	9.8
<i>Siedenburg, SG</i>	80.7	6.5	2.9	27.3	8.3	7.6
<i>Schwaförden, SG</i>	83.7	6.0	2.7	34.7	10.2	7.2

* EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

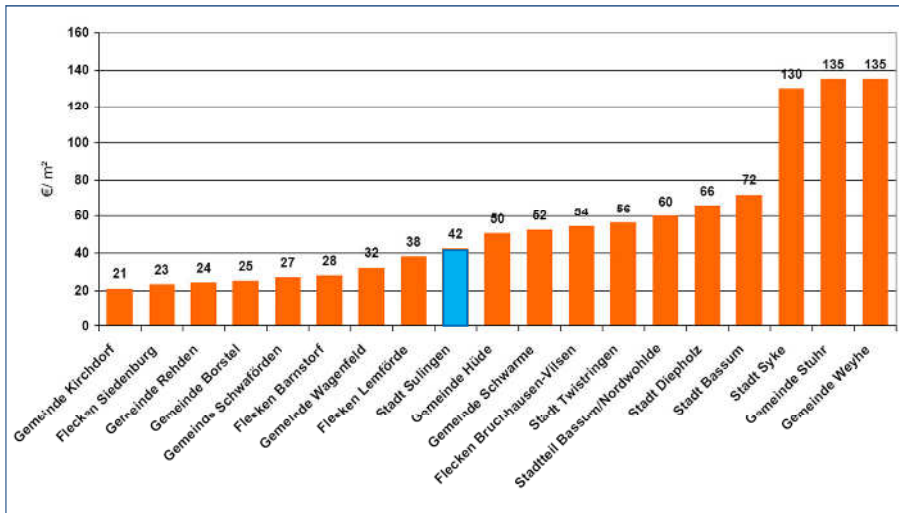
Der Wohnungsbestand in Sulingen betrug 2008 insgesamt 5.565 Wohneinheiten, womit sich bei 12.800 Einwohnern rechnerisch eine durchschnittliche Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,3 Personen je Wohneinheit ergibt. Der Anteil an Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand in Sulingen ist hoch und liegt bei 71,5% (2008, mit und ohne Einliegerwohnungen).

Die Stadt Sulingen zählt im Vergleich zu anderen Gemeinden des Landkreises Diepholz für Wohneigentumsbildner insgesamt zu den günstigeren Standorten des Landkreises, trotz ihrer Funktion als Mittelzentrum. Besonders in den Gemeinden des Agglomerationsraumes Bremens sind die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen teilweise deutlich höher. In den Gemeinden Syke, Weyhe und Stuhr übertreffen diese die in Sulingen erzielten Werte sogar um mehr als das Dreifache. In den ländlich geprägten Nachbargemeinden Sulingens fallen die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen hingegen erwartungsgemäß deutlich geringer aus. In der Gemeinde Kirchdorf erreichen diese sogar nur die Hälfte des für Sulingen angesetzten Wertes.

Grundstückspreise

Abb 27. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnbaus, mittlerer Lage – Stand 01.01.2008 (Quelle: FORUM Oldenburg)

Bauland-
reserven
und Nach-
frage



Freie Bauflächen in Neubaugebieten existieren in allen Ortsteilen der Stadt Sulingen, wobei in Rathlosen, Klein Lessen, Groß Lessen und Lindern nur noch wenige Baugrundstücke zur Eigenentwicklung vorhanden sind. Umfangreichere Baulandreserven befinden sich in

der Kernstadt bzw. Nordsulingen. Die Flächen werden sowohl durch die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Sulingen als auch durch weitere Bauträger vermarktet. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hat aktuell sehr stark angezogen und wird nach Aussagen von Immobilienexperten sowohl durch junge Familien als auch immer häufiger durch Personen in der zweiten Lebenshälfte bestimmt. Die zur Verfügung stehenden Flächen werden auf der Internetseite der Stadt Sulingen veröffentlicht. Aktuell (Mai 2014) stehen nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung.

Da finanzkräftige Käufer eher den Neubau bevorzugen, wohingegen Käufer mit beschränkten Finanzmitteln nach günstigen Alternativen im Bestand Ausschau halten, stehen die angebotenen Neubauflächen nur selten in direkter Konkurrenz mit Bestandsimmobilien. Die Nachfrage nach gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern ist recht stabil, die zurückhaltende Zahlungsbereitschaft für ältere Häuser in Sulingen führt dennoch zu tendenziell fallenden Immobilienpreisen. Seit 1999 sind im südlichen Landkreis Diepholz die Immobilienpreise um 14 % zurückgegangen.

Leerstandskonzentrationen werden bislang in Sulingen noch nicht registriert. Insgesamt wird von einer weiteren Entspannung des Marktes ausgegangen, wobei vor allem unsanierte Objekte in Zukunft vermutlich nur durch deutliche Preisnachlässe Käufer finden werden.

Die schleichende Veränderung der Bevölkerungsstruktur der Stadt Sulingen ist bereits heute anhand der Veränderung der Haushaltsgrößen zu erkennen. Auf dem Sulinger Mietwohnungsmarkt ist eine verstärkte Nachfrage nach kleineren und mittleren Mietwohnungen sowohl durch junge Menschen als auch von älteren Personen zu beobachten. Auch in Sulingen geht der Trend in Richtung Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Bereits heute machen diese beiden Gruppen einen Anteil von 73 % am Wohnungsmarkt aus. Vor allem die Ein-Personen-Haushalte nahmen mit 18 % seit 1961 am stärksten zu. In diesem Marktsegment ist mit dem derzeitigen Angebot noch keine vollständige Marktsättigung erreicht. Durch die steigenden Mobilitätskosten scheinen dabei insgesamt Objekte in den zentraleren Versorgungsbereichen der Kernstadt Sulingen und den Siedlungskernen der Ortschaften an Attraktivität zu gewinnen.

Konzeption

Zwar ist Sulingen nach den Prognosen kein besonders rasches Fortschreiten des Bevölkerungswandels zu verzeichnen. Er wird sich voraussichtlich weiterhin innerhalb des Landesdurchschnittes bewegen. Dennoch führen diese Entwicklungstrends zu Herausforderungen, die im Rahmen zukünftiger Planungen zu bewältigen sind. Durch die gezielte Anpassung bzw. den Ausbau der vorhandenen Infrastrukturangebote kann der Bevölkerungswandel aufgefangen werden. Die Stützung und der Ausbau verbesserter Infrastruktur für ältere Menschen werden dazu beitragen, die Einwohnerentwicklung

und damit die fiskalischen Folgen für Sulingen zumindest zu stabilisieren. Ein gehobenes Angebot an Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche wiederum wird dazu führen, dass die immer weniger werdenden Familien oder Alleinerziehenden mit Kindern nicht noch aufgrund schlechter Betreuungsangebote in andere Städte abwandern und einen Mangel an qualifizierten Auszubildenden / Fachkräften für die örtliche Wirtschaft erzeugen.

Wie die in Kapitel 3.3 dargelegten Ausführungen zur Infrastruktur zeigen, ist die Stadt Sulingen bereits gut mit erforderlichen Infrastrukturen ausgestattet. Doch der Bevölkerungswandel erfordert hier zukünftig weitere Anstrengungen, um in der Konkurrenz zu Nachbarkommunen bestehen zu können. Hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum ist verstärkt darauf zu achten, dass ein Wohnungsbestand geschaffen wird, der konform geht mit den veränderten Haushaltsgrößen und einer insgesamt veränderten Altersstruktur. Der Bau von klassischen Einfamilienhäusern wird zukünftig nicht mehr in allen Bereichen der Stadt zielführend sein und auf eine deutlich veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt treffen.

3.2.3 Bedarfsermittlung Wohnen

Dichte, Lage und insbesondere Ausdehnung von Wohngebieten bestimmen wesentlich die Kosten der erforderlichen Infrastruktur einer Stadt (Länge von Versorgungsleitungen und Verkehrswegen, Wege der Müllabfuhr, der Schülerbeförderung etc.). Um eine ausreichende und angemessene Flächenvorsorge bis 2025 treffen zu können, ist eine plausible rechnerische Vorabschätzung erforderlich.

Qualitative Aussagen über eine zukünftige Wohnungsnachfrage und deren Hauptindikatoren, Haushaltsgröße und Wohnungsbestand, werden durch verschiedene Faktoren wie die nur schwer abschätzbare Anzahl abgängiger, nicht mehr vermarktbarer oder leerstehender Wohneinheiten, verzerrt. Auch ist die tatsächliche Entwicklung der Haushalte (Nachfrage) außerordentlich schwer vorherzusehen, da die demografischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen in vielfältigen Wechselwirkungen mit dem Wohnungs- und Immobilienmarkt stehen.

Des Weiteren entsteht bereits heute ein beträchtlicher Teil zusätzlicher Wohnungsnachfrage nicht aus einem grundsätzlichen Wohnungsmangel (und damit zumindest im Prinzip aus einem berechenbaren Nachfrageansatz) heraus, sondern ist Folge einer speziellen, im Bestand (zumindest vermeintlich) nicht mehr zu erfüllenden Nachfrage an Wohnungsqualität und Wohnungsstandard. Als Folge daraus kann es zu einer parallelen Entwicklung von Wohnungsüberangebot und Abriss auf der einen, und Wohnungsmangel und Neubaubedarf auf der anderen Seite kommen.

Auf Basis dieser rechnerischen Bedarfsgrößen wird dann ein entsprechend notwendiges Wohnbauflächenangebot ermittelt.

Ausgangspunkt für die rechnerische Abschätzung ist eine Einwohnerzahl von 12.800 Personen (2008) und ein Wohnungsbestand von 5.565 Wohneinheiten (2008). Es wird für die Errechnung des möglichen Bedarfs von folgenden Annahmen bis etwa zum Jahr 2025 ausgegangen:

Annahmen

Annahme 1: *Sinkende Einwohnerzahl in Sulingen - rd. 12.600 EW*

Aufgrund einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl mit einem stark steigenden Anteil der bereits über 40-Jährigen (Babyboomer), sinkt der Anteil der familiengründenden potenziellen Bauherrengeneration (unter 40-jährigen). Es werden deshalb für die nächsten Jahre geringe Einwohnerverluste von 0.1 % angenommen.

Annahme 2: Verringerung der Haushaltsgröße - 2,2 Pers./WE

Aufgrund des sich verstärkenden Anteils der über 60-Jährigen wird es verstärkt zu 1-Personen-Haushalten kommen. Damit leben dann nur noch durchschnittlich etwa 2.2 Personen in einer Wohneinheit. Dies entspricht auch einem Trend in Niedersachsen insgesamt.

Annahme 3: Es gibt nur wenig abgängige Bausubstanz im Bestand

Der Wohnraum in Sulingen ist, aufgrund der überproportionalen Bautätigkeit in den letzten 50 Jahren (seit 1960) und insbesondere im Zeitraum von 1985 bis 2000, noch relativ jung. Aufgrund der demographischen Verschiebungen der Altersstrukturen, der sich wandelnden Bedürfnisse an Wohngebäude (Barrierefreiheit, kleinere ebenerdige Wohneinheiten u.Ä.) und der damit verbundenen Neubautätigkeit, wird trotzdem von einem durchschnittlichen jährlichen Ersatz abgängiger Bausubstanz von 1 % ausgegangen.

Annahme 4: Der Anteil an Einfamilienhäusern bleibt hoch

Sulingen verfügt mit 71,5 % (2008) in seinem Wohnungsmarkt über einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern bei den Gebäuden. Damit kann pauschal von einer Quote von 1,3 Wohneinheiten pro Baugrundstück und Gebäude ausgegangen werden.

Berechnung

Nimmt man nur die Annahme 1, so ergibt sich ein Überschuss im Bestand von rd. 56 Wohneinheiten bis 2025, d.h. pro Jahr würde es jeweils 5 leerstehende Wohneinheiten im Stadtgebiet (0,1 % Einwohnerverluste/Jahr) geben. Da sich allerdings zugleich die Haushaltsgröße verringert, werden diese rechnerisch freiwerdenden Wohnungen nicht nur neu besetzt, sondern es ergibt sich sogar ein zusätzlicher Bedarf von rd. 197 Wohnungen im Gesamttraum bis 2024 ($12.800 \text{ P} / 2,2 \text{ HH in } 2025 = 5.818 \text{ Wohnungen}$ sind erforderlich minus der bereits vorhandenen Wohnungen von $5.565 = 265$ Wohnungen abzüglich der infolge der Einwohnerabnahme freiwerdenden Wohnungen von 56 WE ergibt 197 zusätzliche Wohnungen).

Berücksichtigt man nun, dass im Wohnungsbestand auch durchaus 1 % der Wohnungen infolge ihres Alters und nicht mehr umsetzbarer energetischer Maßnahmen abgängig sein dürften, so kann sich der Bedarf neuer Wohnungen plausibel bis zum Jahr 2025 auf weitere 825 Wohnungen erhöhen. Damit entsteht ein Gesamtbedarf von bis zu 1.022 Wohnungen insgesamt oder bis zu 68 Wohnungen jährlich.

Die FORUM Oldenburg GmbH kommt in ihrem Gutachten zum Demographischen Wandel in Sulingen auf einen geringeren Mehrbedarf an Wohneinheiten, verfolgt aber dabei auch einen anderen Ansatz zur Ermittlung der Bedarfswerte und lässt den Abgang von Bausubstanz außen vor:

„Wenn davon ausgegangen wird, dass die Einwohnerzahl bis 2025 auf ungefähr 12.500 sinkt, und die mittlere Haushaltsgröße wie in den vergangenen fünf Jahren jährlich um ungefähr 0,01 Personen abnimmt, könnte bis 2025 rechnerisch noch ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von etwa 320 Wohnungen (ca. 20 jährlich) entstehen. Oder anders ausgedrückt, der derzeitige Wohnungsbestand würde nach dieser sehr vereinfachten Rechnung für lediglich 11.850 Personen ausreichen.“

In der Zusammenschau zwischen diesem Minimal- und dem zuvor skizzierten Maximalszenario sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanung in der Stadt Vorsorge für mindestens **20 bis 68 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr** geschaffen werden.

Der erforderliche Flächenbedarf für diese Wohneinheiten kann je nach Art der Bebauung sehr unterschiedlich sein. So wird ein verstärkter Geschoss- oder Mietwohnungsbau bzw. sonstige verdichtete Bauformen (Atriumhäuser oder Reihenhäuser) in aller Regel zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme führen, als Einfamilienhäuser. Hierbei sind jedoch die städtischen Baubesonderheiten wesentlich. Bezieht man des-

halb nun auch noch Annahme 4 mit ein, bei der davon ausgegangen wird, dass ein Großteil der Bausubstanz in Sulingen nach wie vor in Einfamilienhäusern oder zukünftig in kleineren „Einpersonen“häusern errichtet werden wird (Anteil EFH = rd. 70 % = 14-47 Grundstücke bis 2025) und eben nicht vorrangig in Geschossbauten, so werden bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 850 m² (inkl. Erschließungsanteil und Grünanteil) dann zwischen 1,2 ha und bis zu 4,0 ha Wohnbauflächen im Jahr - oder umgerechnet auf 15 Jahre **zwischen 18 ha und 63 ha Wohnbauflächen** erforderlich werden. Für 30 % der neuen Wohnungen wird davon ausgegangen, dass sie ggf. als Geschossbauten und Mehrfamilienhäuser direkt wieder auf den freiwerdenden innerstädtischen Flächen errichtet werden und insoweit ein Flächenansatz entfallen kann.

Allerdings muss bei den oben angesetzten Flächenermittlungen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden, dass eine zu restriktive Flächendarstellung entsprechend diesem plausibel rechnerisch möglichen Bedarf auch dazu führen kann, dass die Stadt in ihren Entwicklungsoptionen sehr stark auf einige wenige Eigentümer angewiesen ist und insoweit auch erpressbar wird. Im negativen Fall können sich dann durch eine zu restriktive Flächendarstellungspolitik die Grundstückspreise überhöht entwickeln, was alle Entwicklungsbemühungen der Stadt konterkarieren kann. Es ist gute städtebauliche Praxis der politischen Gremien, sich hier – trotz aller moderaten Flächenziele – doch ausreichend Entwicklungsspielräume durch bewusst „großzügige“ Darstellungsmodalitäten zu erhalten. Entscheidend wird dann, dass die Umsetzung von Flächen nur vor dem Hintergrund und in Kenntnis der nachfolgenden Ziele erfolgt.

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklungen wurden sowohl qualitative als auch quantitative Ziele im Plan berücksichtigt:

Konzeption

- **Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote:** Der demografische Wandel bringt es mit sich, dass nach den außerordentlichen durch Familien getragenen Nachfrageimpulsen der 1990er Jahre auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten nun in zunehmendem Maße neue bedeutende Bevölkerungs- und Nachfragegruppen (wie z.B. kleinere Haushalte, 50- bis 60-Jährige, junge Erwachsene) eine wachsende Bedeutung erlangen. Durch eine gezielte Weiterentwicklung der Wohnangebote kann Sulingen darauf hinwirken, heutige Einwohner zu binden und potenzielle Neubürger anzusprechen.
- **Förderung von kleineren und alternativen Wohnangebotsformen auf unterschiedlichen Flächen:** Die Stadt Sulingen besitzt aufgrund ihres Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebots in der Region grundsätzlich eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Dieses Potenzial sollte bewahrt und weiter ausgebaut werden, indem gezielt geeignete Standorte für den Ausbau und die qualitative Weiterentwicklung der Wohnangebote genutzt werden. Die derzeitigen Flächenpotenziale, insbesondere bei der Berücksichtigung des Ausbaupotenzials im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet ‚Sulingen-Nord‘ stellen eine hervorragende Grundlage für diese Bestrebungen dar, zumal in Sulingen schon heute in Form eines Baulückenkatasters mögliche Baugrundstücke im Bestand dokumentiert und kommuniziert werden.

Bei der künftigen Entwicklung des Wohnstandorts Sulingen sollten im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten der Stadt gezielt künftig wachsende Personengruppen betrachtet werden, bzw. Wohnangebote, für die gegenwärtig und künftig Angebotsdefizite bestehen. Hier sind in erster Linie kleinere, preiswerte und moderne Mietwohnungen in zentraler Lage anzusprechen, die von Single- und Paarhaushalten unterschiedlicher Altersgruppen in zunehmendem Maße nachgefragt werden. Für die dauerhaft wachsende Zielgruppe der Senioren ist die barrierefreie Ausgestaltung von besonderer Bedeutung. Auch kleine, ebenerdige Einfamilienhäuser könnten eine Nische darstellen. Die tendenziell abnehmende Bereitschaft potenzieller Wohneigentumsbildner, sich durch den Immobilienerwerb dauerhaft an einen (Wohn-) Standort zu binden, unterstreicht die Potenziale für kleinere und günsti-

gere Objekte. In diesem Zusammenhang könnte auch über weitere alternative Angebotsformen nachgedacht werden, wie z.B. Baugrundstücke in Erbpacht anzubieten oder in Kooperation mit Wirtschaftspartnern (insbesondere regional tätigen Banken) oder der Stadtentwicklungsgesellschaft intelligente Finanzierungsformen (z.B. Mietkauf oder Inzahlungnahme von Immobilien) zu entwickeln (Ergebnis des Demographie-Workshops mit Bürgern am 10.3.2010 in Sulingen).

- **Stärkere Vernetzung der Wohnbaulandpolitik der Stadt mit den Arbeitgebern der Stadt:** Im Vergleich der Kommunen des Landkreises kann die Stadt Sulingen gemessen an der Einwohnerzahl einen weit überdurchschnittlichen Arbeitsplatzbesatz vorweisen. Angesichts der Tatsache, dass nicht nur die industriellen Arbeitgeber seit vielen Jahren in zunehmendem Maße über einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften klagen, ist der demografische Wandel einerseits als Chance, aber auch als Bedrohung für die Zentren zu sehen: Mit den fortschreitenden demografischen Verschiebungen dürfte sich die Situation im Hinblick auf den Fachkräftenachwuchs trotz der derzeitigen tiefgreifenden Wirtschaftskrise gerade in den kleineren Zentren mittel- und langfristig weiter zuspitzen. Die zuletzt deutlich gestiegenen Wanderungsverluste Sulingens bei den jungen Erwachsenen unterstreichen diese wachsende Herausforderung. Die Arbeitgeber sollten daher ein Interesse daran haben, gute Mitarbeiter langfristig zu binden. Dieses Ansinnen korrespondiert mit den Bemühungen der Kommunen, insbesondere leistungsfähige Einwohner (d.h. Steuerzahler) am Ort zu halten. Aus diesem Grund könnte aus Sicht der Stadt wie auch der Wirtschaft ein interessanter Ansatz darin bestehen, in Sulingen tätige Arbeitnehmer bei der Wohneigentumsbildung zu unterstützen. In diesem Sinne könnte die Stadt den Kontakt mit geeigneten Arbeitgebern vor Ort suchen, um Ansätze, gemeinsam die Wohneigentumsbildung zu unterstützen, zu erörtern. Dabei sollte das Augenmerk durchaus auch auf Bestandsimmobilien gelegt werden. (Ergebnis des Demographie-Workshops mit Bürgern am 10.3.2010 in Sulingen).
- **Investitionen in ein attraktives Wohnumfeld und Steuerung der Wohnbauentwicklung in zentralen Lagen durch die Stadtentwicklungsgesellschaft:** In den nächsten Jahren werden in zunehmenden Maße vor allem Wohngebäude im Osten der Stadt, die in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut wurden, als Bestandsimmobilien auf den Markt gelangen, die qualitativ nicht den heutigen Anforderungen entsprechen und aufgrund der demografischen Tendenzen auf eine schwache Nachfrage treffen. Die aktuelle Preisentwicklung für ältere Immobilien verdeutlicht die Gefahr der sukzessiven Abwertung von Quartieren. Quartiere und Straßenzüge durch Instandhaltungsrückstände, Vermarktungsprobleme und Leerstände könnten in ihrer Gesamtheit unter Druck geraten.

Es ist daher das städtebauliche Ziel, im Sinne einer vorsorgenden Entwicklungsplanung Immobilien und Quartiere im Generationswechsel systematisch zu beobachten und strategisch zu begleiten. In einem ersten Schritt können über eine Auswertung der Meldeamtsdaten der Siedlungserweiterungen der vergangenen 50 Jahre, Konzentrationen (insbesondere alleinstehender) Hochbetagter und damit potenziell gefährdeter Gebäude und Siedlungsbereiche identifiziert werden. Es werden adäquate Maßnahmen erarbeitet, um die Gebäude marktfähig zu halten/machen und negative Ausstrahlungseffekte zu Lasten der Gemeinschaft zu vermeiden. Es sollen gezielte Beratungs- oder Förderangebote im Hinblick auf Sanierungen entwickelt werden. Als ‚Aufhänger‘ für Kommunikationsangebote der Stadt bieten sich Förder- und Kreditangebote und nicht zuletzt Beratungen für energetische Sanierungen an. Insbesondere wenn Eigentümer zu kooperativ abgestimmten Maßnahmen motiviert werden können, sind nachhaltig positive Effekte in den Quartieren zu erwarten. Auch über weitergehende kommunale Maßnahmen, z.B. Investitionen in das Wohnumfeld oder den gezielten Zwischenerwerb von Schlüsselimmobilien bzw. -grundstücken durch die Stadt oder die Stadtentwicklungsgesellschaft könnte steuernd auf die Entwicklung von älteren Quartieren

Einfluss genommen werden. (Ergebnis des Demographie-Workshops mit Bürgern am 10.3.2010 in Sulingen)

- **Förderung der altengerechten Wohnraumanpassung:** Alle bekannten Studien belegen, dass ältere Menschen ihren Lebensabend bevorzugt in den eigenen vier Wänden verleben möchten. Vielfach stehen die häuslichen Gegebenheiten diesem Wunsch aber entgegen. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der stetig wachsenden Zahl an Senioren sich zwar über die existierenden bzw. absehbaren Probleme bewusst ist, die Unsicherheit über Möglichkeiten, Vorgehensweisen und Kosten geeigneter Anpassungsmaßnahmen aber vorherrscht. Mit geeigneten Partnern – z.B. VHS, Handwerk, Banken o.ä. – könnten daher Beratungs- oder Informationsangebote (z.B. Veranstaltungen, Ratgeber, Informationssammlungen) kooperativ initiiert und entwickelt werden, um diesem wachsenden Unterstützungsbedarf Rechnung zu tragen. Besonders zu empfehlen wäre es zudem, gelungene Beispiele in Form von ‚Vorzeigehäusern‘ in der Stadt zu recherchieren und im Kontext von Beratungsangeboten oder -aktivitäten Interessierten zugänglich zu machen.
- **Entwicklung hervorragender Standorte in und in direkter Anbindung an die zentralen Lagen der Stadt:** Der gesamtregionale Nachfrageeinbruch bei neuen Wohnimmobilien hat gerade größere Neubauvorhaben in Randlagen getroffen, die vielfach noch unter dem Eindruck des starken Siedlungsdrucks in den 1990er Jahren geplant worden sind. Kleinere, in den vorhandenen Siedlungsbestand integrierte Projekte mit günstiger Infrastrukturausstattung haben sich dagegen vielerorts als vergleichsweise stabil erwiesen, zudem sind sie auch im Sinne einer raumordnerisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu empfehlen. Vor dem Hintergrund der weiteren demografischen Tendenzen und der potenziellen Folgekosten der Stadt Sulingen wird daher eine behutsame Siedlungsentwicklung an integrierten Standorten fortgesetzt und qualitativ weiterentwickelt. Dagegen werden Weiterentwicklungen in den kleineren Ortsteilen der Stadt sowie in Streulagen nicht favorisiert. Letztlich dient diese Zielkonzeption mit einer vergleichweisen Kürzung neuer Bausubstanz in den kleinen Ortslagen und Streulagen vor allem auch der dortigen Stabilisierung von Grundstücks- und Immobilienpreisen; denn in dem Maße, in dem zusätzliche neue (und zumeist kostengünstige) Wohnbauflächen in den Streulagen angeboten würden, wird sich die dortige vorhandene Bausubstanz bzw. werden freiwerdende Hofstellen, Altenteiler Häuser etc. nicht mehr auf Nachfrage stoßen. Leerstände und städtebauliche Missstände in den kleineren Ortslagen wären als direkte negative Folge von großzügigen Flächenentwicklungen zu erwarten.
- **Tendenzielle Verknappung neuer Wohnbauflächen:** Sich wandelnde Altersstrukturen, abnehmende Zahlen größerer Haushalte und der sich verfestigende Bevölkerungsrückgang in Sulingen und in der Region führen einerseits zu veränderten Standort- und Objektpräferenzen, andererseits zu langfristig zurückgehender Nachfrage nach älteren Bestandsimmobilien. Das Angebot gebrauchter Wohnimmobilien, insbesondere Einfamilienhäuser, wird durch die stetig steigende Zahl an Eigentümern im Senioren- und Hochbetagtenalter dagegen tendenziell wachsen. Speziell ältere Eigentümer sind zudem häufig nicht bereit oder in der Lage, notwendige Instandhaltungs- oder Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, um ihre Immobilien marktfähig zu halten. Daher sollten geeignete Strategien entwickelt und umgesetzt werden, um negative Ausstrahlungseffekte an betroffenen oder gefährdeten Standorten zu vermeiden und Abwärtsspiralen aus Modernisierungstau, Verfall, Leerstand, Attraktivitätsverlust und Einwohnerrückgang zu vermeiden. Dieser Entwicklung kann auch dadurch entgegengewirkt werden, dass mögliche neue Wohnbauentwicklungsflächen nur in dem Maße zur Verfügung gestellt werden, wie Verfallstendenzen im Bestand nicht erkennbar sind.

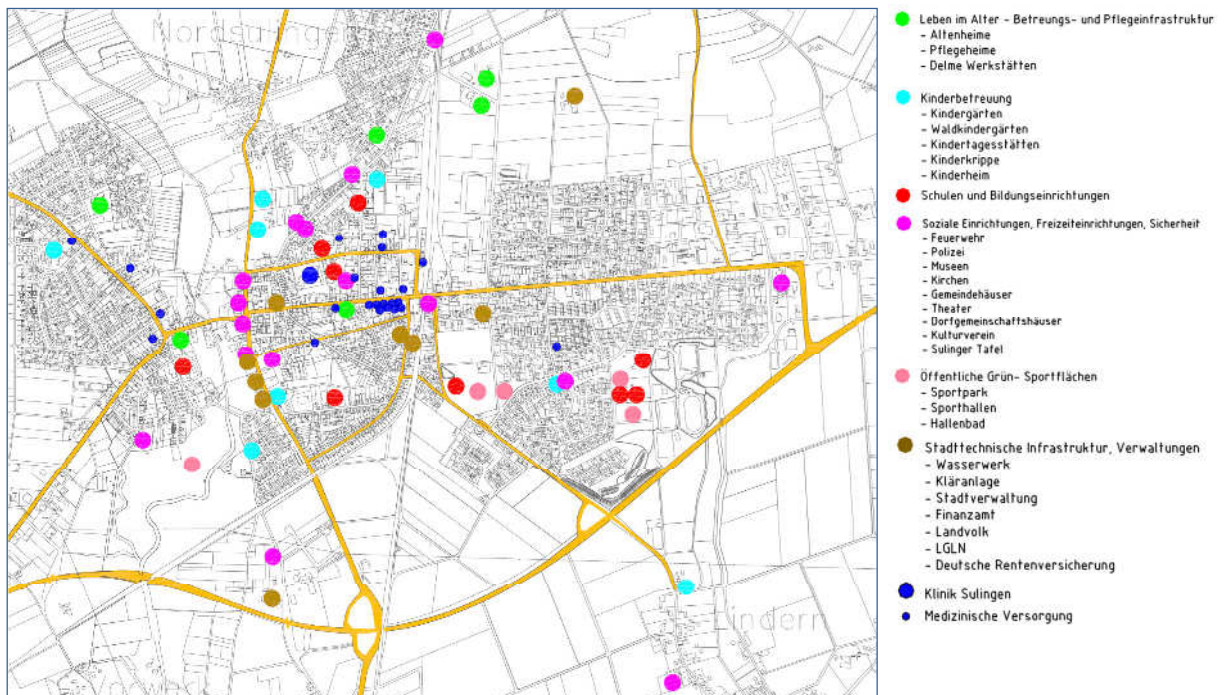
Neben den oben skizzierten qualitativen und quantitativen Handlungsfeldern für die Infrastruktur ergeben sich vor dem Hintergrund von Stagnation oder ggf. Bevölkerungsrückgang auch für die Siedlungsentwicklung neue Entwicklungsmuster. Es sollten

nur kleinteilige Siedlungsentwicklungen betrieben werden. Große Neubauentwicklungen sind nicht mehr zielführend. Einwohnerzuwächse werden zukünftig auch nicht durch Zuzüge aus anderen Kommunen erreicht werden. Große neue Flächenentwicklungen würden nur zur Konkurrenz für die erforderliche Umnutzung im Bestand führen. Ziel muss vielmehr sein, die Flächenentwicklung so behutsam anzugehen, dass Änderungen im Bestand nicht vernachlässigt werden und Leerstände wieder genutzt werden können. Leerstand und Verfall bei Altimmobilien muss begegnet werden. Benötigt werden innovative Wohnangebote in zentralen, gut versorgten Lagen, die auch generationsübergreifend genutzt werden können.

3.3 Infrastruktur

Die Stadt Sulingen übernimmt eine Reihe wichtiger Versorgungsfunktionen sowohl für die Deckung des Eigenbedarfs als auch für die Umlandkommunen. Es gibt umfangreiche Angebote etwa in den Bereichen Familienförderung, der Bildung, der Jugend- und Altenhilfe sowie Unterstützungs- und Beratungsangebote. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung von wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet von Sulingen.

Abb 28. Übersicht über die Verteilung von wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet von Sulingen (Stand 2014)



3.3.1 Medizinische Versorgung

Bestand

Den Schwerpunkt der Sulinger Gesundheitsversorgung bildet das Krankenhaus des St. Ansgar Klinikverbundes (Bassum, Diepholz, Sulingen, Twistringen) in der Schmelingstraße. Jeder der vier Standorte des Verbundes hat eigene, fachliche Schwerpunkte. In Sulingen sind es die Bereiche: Anästhesie / Unfallchirurgie und Orthopädie / Innere Medizin u. Rheumatologie / Wirbelsäulenchirurgie. Ergänzend zum Angebot der Klinik erfolgt eine Grundversorgung in Sulingen durch 10 praktische Ärzte, 6 Zahnärzte, sowie 7 Facharztpraxen.

Entwicklung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung besteht zur Sicherung der medizinischen Versorgung kein weiteres Flächenerfordernis. Die wesentlichen Gesundheitseinrichtungen sind weiterhin im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert. Ärzte oder sonstige medizinische Versorgungseinrichtungen

tungen können sich jederzeit auch innerhalb von gemischten Bauflächen oder teilweise Wohnbauflächen ansiedeln.

3.3.2 Leben im Alter – Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur

Für die Versorgung älterer Menschen gibt es eine Reihe von Wohn- und Versorgungseinrichtungen. Den Schwerpunkt bilden hier drei Altenwohnheime und zahlreiche privat oder kirchlich getragene Pflege- und Hilfsdienste.

Bestand

Die stationäre Pflege für ältere Menschen wird in Sulingen durch drei Einrichtungen mit insgesamt 216 Pflegeplätzen sichergestellt. Im Kernstadtbereich bieten das „Haus am Suletal“ 125 Pflegeplätze und das „Seniorenhaus am Park“ 63 Pflegeplätze an. Mit dem „Landhaus Barrien/ Sulingen GmbH“ besteht eine kleinere Einrichtung (28 Plätze) im westlichen Außenbereich des Stadtgebietes. Die Versorgung umfasst alle Pflegestufen der vollstationären Versorgung sowie der Kurzzeitpflege. Möglichkeiten zur Tagespflege werden seitens der Sulinger Tagespflege GbR als privatem Anbieter vorgehalten. Gemessen an der Einwohnerzahl in der Altersgruppe 75+ fällt im Vergleich der Kommunen im Landkreis Diepholz die Anzahl an Plätzen in Pflegeheimen in der Stadt Sulingen überdurchschnittlich aus. Für je 1000 Personen im Alter von 75 Jahren und älter stehen derzeit 167 Plätze zur Verfügung. Dieses Angebot wird nur durch die Samtgemeinden Bruchhausen-Vilsen, Altes Amt Lemförde und Kirchdorf übertroffen.

Die Unterstützung älterer Menschen, soweit sie über die im familiären und/oder nachbarschaftlichen Zusammenhang leistbaren Anforderungen hinausgehen, wird in Sulingen durch ein Netzwerk verschiedener Institutionen des DRK, der AWO, dem Sozialverband und der Sozialstation Sulinger Land sowie mehreren ambulanten Pflegediensten sichergestellt. Das gesamte Stadtgebiet wird durch Essen-auf-Rädern-Angebote von insgesamt vier Trägern (u.a. durch das „Seniorenhaus am Park“ und einer Fleischerei vor Ort) erschlossen. Seit 2001 besteht in Sulingen ein Senioren- und Behindertenbeirat, der Vertreter der in der Stadt aktiven sozialen Organisationen umfasst und sich bereits seit 1999 als Arbeitsgemeinschaft für die Belange der Sulinger Senioren und Seniorinnen einsetzt.

Ebenfalls eingerichtet wurden ein „Blaues Telefon“ (als rund um die Uhr erreichbarer Seniorenruf für Informationen, Hilfestellungen und Notfälle. Das „Tüdelcafe“, eine Einrichtung, die das Ziel verfolgte, Demenzkranken und ihren Angehörigen die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben sowie ein Erfahrungsaustausch zu ermöglichen, wurde leider wieder geschlossen. Initiiert wurden beide Einrichtungen durch die Sozialstation Sulinger Land.

Ebenfalls eingerichtet wurde, im Rahmen des sich im Aufbau befindlichen Seniorenservicebüro-Netzwerks im Landkreis Diepholz, ein gemeinsames Seniorenservicebüro für die Stadt Sulingen und die Samtgemeinde Siedenburg. Die Initiative des Landkreises soll flächendeckend ein umfassendes und neutrales Angebot an Beratungsleistungen und Hilfestellungen für Senioren bereithalten.

Da entsprechend der demographischen Entwicklung damit zu rechnen ist, ist auch davon auszugehen, dass über die derzeit bestehende gute Versorgung hinaus weitere Einrichtungen erforderlich werden können. Im Rahmen des Flächennutzungsplans besteht zur Sicherung dieser möglicherweise notwendigen Einrichtungen kein weiteres Flächenerfordernis. Betreute Wohneinrichtungen u.ä. können jederzeit innerhalb von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen umgesetzt werden. Wesentlich ist, dass sich entsprechende Einrichtungen nach Möglichkeit in den zentralen Bereichen der Stadt ansiedeln.

Entwicklung

3.3.3 Kindertagesstätten - Kinderbetreuung

Das Angebot der Kinderbetreuung ist in Sulingen gut bis sehr gut ausgebaut. Neben der Kinderkrippe Goseküken, mit 15 Plätzen gibt es sechs Kindergärten, davon fünf in Sulingen und einen in Klein Lessen (Zwergenland), mit insgesamt 400 Plätzen. Zudem

Bestand

sind ein Sprachheilkindergarten (25 Plätze) und ein Heilpädagogischer Kindergarten vorhanden. Neben der Stadt treten die evangelisch- lutherische Kirchengemeinde (Kiga Regenbogen) sowie die Lebenshilfe Grafschaft Diepholz (Kiga Am Nordsee, Krippe Goseküken) als Einrichtungsträger auf.

Abb 29. Kinderbetreuungs- Gruppenangebot in der Stadt Sulingen 2009/ 2010 (FORUM Oldenburg)- (nur als Übersicht über die Gesamtsituation, die Betreuungsangebote werden ständig verbessert)

Kindergarten	Gruppen	Plätze und Auslastung
Evang. Kindergarten Regenbogen Edenstr. 57, 27232 Sulingen Reguläre Betreuungszeiten: Vormittags: 8 – 12 Uhr Integrationsgruppe: 8-13 Uhr Nachmittags (Di, Mi, Do): 14 – 17 Uhr Ganztagsbetreuung ist möglich	<u>Für Kinder 3 – 6 Jahre:</u> 6 Gruppen, davon 2 Integrationsgruppen und einen Nachmittagsgruppe	44 Vormittags-/ Ganztagsplätze (belegt) 30 Plätze in Integrationsgruppen (belegt) 16 Plätze Nachmittagsgruppe (belegt)
Heilpädagogischer Kindergarten „Am Nordsee“ Lindenstraße 1a, 27232 Sulingen Reguläre Betreuungszeiten Ganztags Mo – Do: 8:30 – 15 Uhr Ganztags Fr: 8:30 – 14: 30 Uhr	<u>Für Kinder 3 – 6 Jahre:</u>	18 Integrationsplätze (belegt) Heilpädagogische Gruppe - Lebenshilfe
Kindertagesstätte Ratz & Rübe Promenadenweg 2, 27232 Sulingen Reguläre Betreuungszeiten: Vormittags: 8 – 12 Uhr Ganztags: 8 – 16 Uhr	<u>Für Kinder 2 – 6 Jahre:</u> 1 Waldgruppe (vormittags) 2 Ganztagsgruppen	15 Waldplätze (belegt) 50 Plätze in den Ganztagsgruppen (belegt) 15 Plätze Krippe (belegt)
Kindergarten Zwergenland Klein Lessen, 27232 Sulingen Reguläre Betreuungszeiten: 8 – 12 Uhr	<u>Für Kinder 3 – 6 Jahre:</u> 1 Waldgruppe 1 Integrationsgruppe	15 Waldplätze (belegt) 18 Integrationsplätze (belegt)
Villa Kunterbunt Astrid-Lindgren-Weg 3, 27232 Sulingen Reguläre Betreuungszeiten: 8 – 12 Uhr	<u>Für Kinder 3 – 6 Jahre:</u> 2 Vormittagsgruppen	50 Vormittagsplätze (belegt)
Kindergarten Zauberland Hollunderweg 3, 27232 Sulingen Reguläre Betreuungszeiten: Vormittags: 8 – 13 Uhr Ganztags: 8 – 16 Uhr	<u>Für Kinder 3 – 6 Jahre:</u> 1 Ganztagsgruppe 2 Integrationsgruppen (vormittags) 1 Vormittagsgruppe 1 Ganztagsgruppe Krippe	25 Plätze Ganztagsgruppe ab 2012 36 Plätze Integrationsgruppen (belegt)
Kinderkrippe Goseküken Gosewehr 13, 27232 Sulingen Reguläre Betreuungszeiten: Mo. – Fr.: 07.30 – 17 Uhr	<u>Für Kinder 8 Monate – 3 Jahre:</u>	15 Plätze (belegt)

Seit 2007 verfügt die Stadt Sulingen über ein Kinder- und Familienservicebüro, das neben anderen Diensten auch die Vermittlung von Kindertagespflegepersonen übernimmt. Derzeit werden von elf aktiven Tagesmüttern 30 Kinder im Alter von zumeist unter drei Jahren betreut.

Nachdem es zu Beginn der 1990er sowie 2005 einen Höhepunkt in der Anzahl der Kinder im Vorschulalter gab, sind inzwischen die Zahlen wieder rückläufig. Bedingt durch geringe Geburtenzahlen und ausbleibende Zuzüge hat sich inzwischen die Zahl der potenziellen Kindergarten-Kinder um etwa 10 % reduziert. Im Landkreis-Vergleich sind diese Entwicklungen als verhältnismäßig stabil zu bezeichnen. Durch die rückläufigen Kinderzahlen konnte jedoch die Betreuung intensiviert und qualitativ verbessert werden. Die Anzahl der Gruppen konnte gehalten, im Bereich der Nachmittagsbetreuung und Integrationsgruppen sogar ausgebaut werden. Für die nähere Zukunft sind Rückgänge wie in den vergangenen Jahren aber nicht mehr zu erwarten (Quelle: FORUM Oldenburg).

Grundsätzlich ist beabsichtigt, die Angebotspalette in allen Bereichen mittelfristig weiterzuentwickeln, insbesondere in Hinblick auf die stationären Angebote für Kinder unter drei Jahren.

Um die politischen Vorgaben des Tagesbetreuungsbaugesetzes zu erfüllen, ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für unter 3-Jährige (bis 2010) zu entwickeln und Betreuungsangebote für 39 % aller Kinder unter drei Jahren bis 2013 aufzubauen, müssten in der Stadt aus heutiger Sicht etwa 90 bis 100 Betreuungsplätze vorgehalten werden. Durch eine geplante Erweiterung der Kindertagesstätte „Ratz und Rübe“ könnten bis 2012 insgesamt mindestens 60 Krippenplätze bereitgestellt werden. Diese Angebotserweiterung in Verbindung mit der bereits praktizierten Kleinkindbetreuung in altersgemischten Kindergartengruppen sowie den Tagespflegeangeboten kann die er-

forderliche Basisversorgung decken. Ein darüber hinausgehender Ausbau der Krippenbetreuung soll entsprechend der bestehenden Nachfrage erfolgen.

Die für die Kinderbetreuung erforderlichen Einrichtungen sind in aller Regel über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan gesichert. Es bestehen aber bei Bedarf auch jederzeit Möglichkeiten, innerhalb von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen Krabbelgruppen oder ähnliche neu zu initiieren. Besondere zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2025 werden infolge der demographischen Entwicklung nicht gesehen.

Entwicklung

3.3.4 Schulen und Bildungseinrichtungen

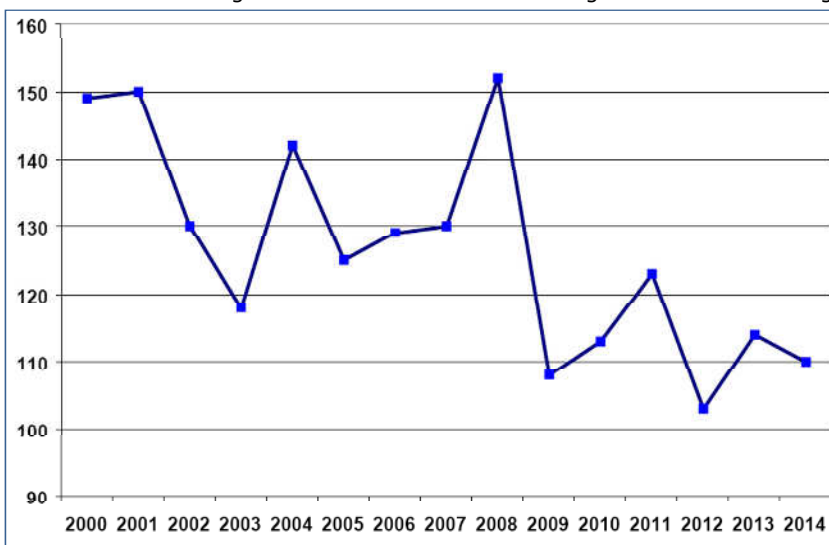
In Sulingen befinden sich zwei Grund-, eine Ober- und eine Förderschule sowie das einzige Gymnasium der Region. Die Stadt Sulingen übernimmt damit wichtige Funktionen für das gesamte Umland. Als sinnvolle Ergänzung gibt es zudem ein Berufsbildungszentrum (BBZ-Dr. Ulderup), die Kreismusikschule und eine Volkshochschule.

Bestand

Eine der insgesamt zwei Grundschulstandorte liegt im Kernstadtbereich (Grundschule Sulingen mit Außenstelle am Bürgerpark). Die Grundschule Groß Lessen liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes. Seit dem Schuljahr 2011/2012 besteht eine offene Ganztagschule für die Grundschule Sulingen.

Am 1.8.2012 wurde die Haupt- und Realschule zur Oberschule zusammengelegt. Das Einzugsgebiet des Gymnasiums und der berufsbildenden Schule umfasst auch die Umlandgemeinden. Darüber hinaus ist sowohl am Hauptschul- als auch am Gymnasialstandort mit der Lindenschule eine Förderschule für Lernhilfe mit Sonderklassen für Sprachbehinderte vorhanden.

Abb 30. Entwicklung der Gesamtzahl der Einschulungen in der Stadt Sulingen (Quelle: FORUM Oldenburg)



Langfristig wird erwartet, dass die Schülerzahlen in der Stadt Sulingen weiter zurückgehen. Eine Gefährdung der Standortstruktur mit lediglich zwei Grundschulstandorten plus Oberschule, Gymnasium sowie Berufsbildender Schule ist derzeit jedoch nicht zu erkennen.

Angelehnt an die oben bereits dargestellten Rückgänge bei den Kindern im Vorschulalter ist auch die Auslastung der Grundschulstandorte in den letzten Jahren bereits spürbar zurückgegangen. Besonders betroffen von diesem Rückgang war die Grundschule Groß Lessen, die jedoch nach der Auflösung der Schulbezirke nun verstärkt von Schulkindern aus der Kernstadt besucht wird. Aufgrund der räumlichen Nähe können die beiden Standorte der Grundschule Sulingen relativ flexibel auf die Auslastungsrückgänge reagieren, so dass eine unmittelbare Standortgefährdung derzeit nicht zu erkennen ist. In den kommenden Jahren werden die Schülerzahlen voraussichtlich zunächst weiter zurückgehen, um mittelfristig auf niedrigerem Niveau zu stagnieren.

Etwas später als in den Grundschulen wird sich die Veränderung der Schülerzahlen auch auf den weiterführenden Schulen bemerkbar machen. Dort wird die Nachfrage nach den jeweiligen Schulformen jedoch vom Auswahlverhalten der Eltern überlagert.

Die Nachmittagsbetreuung für Schulkinder beschränkt sich in der Stadt Sulingen bislang auf die Angebote des städtischen Kinderhorts „Plumpaquatsch“ sowie dem Betrieb der Oberschule, als freie Ganztagschule und dem ganztägigen Unterricht am Gymnasium. Darüber hinaus bietet die Grundschule Sulingen eine pädagogische Hausaufgabenbetreuung speziell für Kinder mit Migrationshintergrund an.

In den Schulferien wird seit Frühjahr 2009 am Vormittag in Kooperation mit dem Wichtelgarten eine Schulkinderbetreuung angeboten. Aktuelle Angebotserweiterungen liegen einerseits im Bereich des Hortangebotes an einem der städtischen Kindergärten in Form einer altersübergreifenden Kindergartengruppe als auch ganztägigen Angeboten der Grundschule Sulingen.

Weitere Bildungsangebote werden durch die Volkshochschule Diepholz geboten, die in Sulingen eine eigene Zweigstelle hat und durch die Sulinger Stadtbücherei.

Entwicklung

Die für die Bildung erforderlichen Einrichtungen sind in aller Regel über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan weiterhin gesichert. Besondere zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2025 werden infolge der demographischen Entwicklung nicht gesehen.

3.3.5 Sonstige soziale Einrichtungen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen, Sicherheit

Bestand

Aufgrund der überwiegend dörflichen Strukturen des Sulinger Landes gibt es ein ausgeprägtes soziales Leben in den einzelnen Ortschaften. Ein wichtiges Indiz hierfür sind vor allem die zahlreichen Vereine in ganz unterschiedlichen gesellschaftlichen Tätigkeitsbereichen, die für viele Bewohner einen wichtigen Bestandteil der Lebensqualität in der Region Sulinger Land darstellen. Auch die öffentlichen Einrichtungen in der Kernstadt, wie die Sportanlagen, das Hallenbad, oder das gerade modernisierte Freizeitbad werden gerne angenommen.

Im Unterhaltungsbereich besitzt Sulingen ein breit gefächertes Angebot. Neben den verschiedenen Veranstaltungen der öffentlichen Träger, Kirchen und Vereine sind vor allem die großen Kultur- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Das Sulinger Theater liegt beim Gymnasium an der Schmelingstraße, wurde 1993 eröffnet und hat sowohl Schauspiele, aber auch Opern, Musicals und Operetten im Programm. Das Stadttheater wird vom Sulinger Kulturverein betrieben, der auch in der Alten Bürgermeisterei ein eigenes abwechslungsreiches Programm gestaltet. Neben dem Theater gibt es den „Filmpalast Sulingen“, ein Kino mit mehreren Vorführsälen, das seit 1992 besteht. Das „Museum am Stadtsee“ ist das Heimatmuseum der Stadt und liegt nördlich des Landschafts- und Erholungssees. Es befindet sich in Trägerschaft des Heimatvereins Sulingen. Ergänzt wird das Angebot an Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten aus dem privatwirtschaftlichen Bereich durch Fitnessstudios, Diskotheken, Gastronomie, usw.

Soziale Infrastrukturangebote für junge Menschen sind als wichtige, weiche Standortfaktoren zur Aktivierung und Identifikationsförderung im Sinne einer nachhaltigen Kommunalentwicklung zu verstehen. Neben den weiterführenden Schulen bilden in der Stadt Sulingen die örtlichen (insbes. Sport- und Schützen-) Vereine und Organisationen (z.B. die Jugendabteilungen der Ortsfeuerwehren und des THW) wichtige Stützen sozialer Infrastruktur für junge Menschen. Darüber hinaus gehende Angebote werden vor allem durch das Jugendzentrum ‚JoZZ‘ in der Galtener Straße vorgehalten, das neben der offenen Jugendarbeit (u.a. zielgruppenspezifische Angebote für Mädchen) regelmäßigen Freizeitaktivitäten für Kinder bis 13 Jahren sowie Konzerte und ein Ferienprogramm anbietet. Zusätzliche offene Freizeitmöglichkeiten finden Kinder und Jugendliche sowohl im Sportpark Sulingen (z.B. Skater- Anlage) als auch im Hallen- und Freibad.

Besondere Freizeitangebote bzw. Treffpunkte mit integrationsfördernden Zielsetzungen für Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund (z.B. Hausaufgabenhilfe, Beratungsangebote für Praktikums- und Ausbildungsplatzsuche) werden in der Stadt

Sulingen bislang nicht angeboten, obwohl ihr Anteil an der Altersgruppe der 10- bis unter 20-Jährigen in der Kernstadt immerhin etwa 11 % beträgt.

Neben der stadtbildprägenden Kirche St. Nicolai, der evangelisch- lutherischen Kirchengemeinde im historischen Ortskern, gibt es als organisierte Glaubensgemeinschaften die evangelisch- freikirchliche Gemeinde Sulingen, das katholische Pfarramt St. Marien, die Neuapostolische Kirche – Gemeinde Sulingen, die Jehovas Zeugen – Versammlung Sulingen e.V. und den Verein türkischer Kultur und islamischer Religion Sulingen und Umgebung e.V., die jeweils eigene Gebetsräume und religiöse Einrichtungen in Sulingen unterhalten.

Die örtliche Sicherheit und Ordnung wird durch die Polizeiinspektion Diepholz gewährleistet. Für den Brandschutz tritt die Freiwillige Feuerwehr Sulingen, mit ihren jeweiligen Ortsfeuerwehren ein. Dabei wurden den jeweiligen Ortsfeuerwehren eigene Einsatzschwerpunkte zugeordnet. Die Schwerpunktfeuerwehr wird von der Ortsfeuerwehr Sulingen in der Südstraße gebildet.

Die oben aufgeführten unterschiedlichen sozialen Einrichtungen sind ebenfalls in aller Regel über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan weiterhin gesichert. Besondere zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden infolge der demographischen Entwicklung nicht gesehen.

Entwicklung

3.3.6 Stadttechnische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Als stadttechnische Infrastruktur sind in der Stadt Sulingen die Anlagen zur Ver- und Entsorgung zu sehen, also die Anlagen der Wassergewinnung, der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, der Abfallentsorgung und der Stromversorgung.

Bestand

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Zweckverband Wasserversorgung Sulinger Land, dem neben der Stadt Sulingen die Samtgemeinden Schwaförden, Siedenburg und Kirchdorf angehören. Innerhalb der kommunalen Grenzen Sulingens ist dabei das beim Büchenberg gelegene Pumpwerk Sulingen von besonderer Bedeutung, da von dort das Trinkwasser über ein Leitungsnetz von über 213 km in Sulingen verteilt wird. Ebenfalls auf Sulinger Gemeindegebiet befindet sich das Wasserwerk Schwaförden, das für die angrenzende Samtgemeinde die Trinkwasserversorgung sicherstellt. Für beide Wassergewinnungsgebiete („Feld 2“) wurde ein entsprechender Schutzbereich im Flächennutzungsplan Sulingens ausgewiesen, gleiches gilt für das Wasserschutzgebiet Sulingen. Die Wasserversorgung für den Brandfall erfolgt in den im Zusammenhang bebauten Ortslagen ebenfalls über das Trinkwasserleitungsnetz. Auch weiterhin ist es Ziel, den Brandschutz über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Sulinger Land sicherzustellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage in Sulingen, die sich südlich der B 61 /B 214 und westlich des Gewerbegebietes Mühlenkamps Feld befindet. Dort laufen die Brauch- und Schwarzwasser der rund 66,8 km Schmutz- und 2,7 km Mischwasserkanalisation zusammen. Zudem sorgen 20 Pumpstationen und 22,2 km Druckrohrleitungen für eine reibungslose Abwasserentsorgung. Die Nutzwassereinleitung der Kläranlage erfolgt in die Sule.

Die Beseitigung der im Sulinger Gemeindegebiet anfallenden Niederschlagswässer erfolgt über die örtlich angrenzenden Fließgewässer der Allerbeeke, Sule, Flöte, Kleinen Aue, Loher Riede und dem Wietingshäuser Graben. Alle diese Gewässer II. Ordnung befinden sich im Wassereinzugsgebiet der Großen Aue.

Im Kerngebiet Sulingen besteht eine Trennkanalisation. Als Vorfluter für die anfallenden Niederschlagswässer dient im Wesentlichen das Fließgewässer der Sule (mit Einlassen im Bereich zwischen dem Entlastungssee nördliches Suletal und Stadtsee) und in geringem Maße die Flöte. Entwässerungspläne bestehen für überwiegende Teile der bebauten Ortslage und befinden sich momentan z.T. in Überarbeitung. Ein genereller Oberflächenentwässerungsplan besteht nicht. Neben verschiedenen dezentralen Retentionsbecken dienen auch die mit dem Sportpark Sulingen angelegten Grün- und

Teichanlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung. Bei Neubauvorhaben ist generell das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. In den einzelnen Ortschaften dominiert die naturnahe Oberflächenversickerung.

Die ortsbezogene Energieversorgung erfolgt über einen Einspeisepunkt an der zentralen Transformationsstation Diepholzer Straße. Das Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz stellt eine flächige Versorgung des gesamten Stadtgebietes sicher und ist angemessen dimensioniert. Darüber hinaus werden die im Stadtgebiet und in den angrenzenden Bereichen der umgebenden Samtgemeinden durch Windkraft gewonnenen Spannungsleistungen in das örtliche Netz eingespeist und im Umspannwerk an der Diepholzer Straße umgewandelt.

Die Abfallentsorgung in Sulingen erfolgt über die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWG) in Bassum. Dort befindet sich auch das zugehörige Entsorgungszentrum mit Müllverwertungsanlage und angeschlossener Deponie. Darüber hinaus befindet sich für das Sulinger Land ein sog. „Wertstoffhof“ zur Annahme haushaltsüblicher Abfallmengen im Gewerbegebiet „Mühlenkampsfeld“ südlich der Bahnlinie Diepholz-Sulingen. Hier können unter anderem Sperrmüll, Bauschutt, Elektroschrott und Grünschnitt abgegeben werden. Größere Abfallmengen und Problemstoffe sind jedoch direkt zum Entsorgungszentrum Bassum zu bringen.

Entwicklung

Die erforderlichen Flächen für die technische Ver- und Entsorgung des Stadtgebietes sind durch die Darstellung von besonders benannten Flächen für Versorgungseinrichtungen im FNP gesichert worden. Auch die notwendigen Regenrückhaltebereiche wurden gekennzeichnet. Es gibt keine Hinweise darauf, dass zukünftig eine zusätzliche Flächenvorsorge für diese Einrichtungen getroffen werden müsste.

3.3.7 Öffentliche Grün- und Sportflächen

Bestand

Durch den umgebenen offenen Landschaftsraum bietet das Sulinger Land vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Ein großes kommunales Wegenetz, und das Rathloser Gehege bieten sich für Radtouren, Spaziergänge oder andere Sportarten an.

Im innerstädtischen Bereich gibt es ebenfalls viele Rückzugsräume zur Erholung und Besinnung. Im Westen wird das städtische Gebiet durch das Naherholungsgebiet des Suletals geprägt, mit dem nördlichen Entlastungssee des Suletals beim Meierdamm, und den in weitläufigere Grünanlagen gebetteten Stadtsee im südwestlichen Stadtgebiet. Hier befindet sich auch ein Stellplatz für Wohnmobile und eine öffentliche Grillstelle. Im zentralen Bereich Sulingens liegen der Stadtpark, der besonders durch seine dichte Baumsubstanz geprägt wird, sowie der angrenzende Tennisplatz. Im Südwesten des Kernstadtgebietes liegen die Grünanlagen des Sulinger Sportparks. Weitere größere Sportanlagen und ein Schießstand befinden sich im Süden von Nordsulingen. Kleinere öffentliche Grün-, Spiel- und Sportflächen befinden sich in den Ortschaften und eingestreut in die einzelnen Wohngebiete.

Die Friedhöfe Sulingens befinden sich ebenfalls größtenteils in der Kernstadt, der kirchliche Friedhof befindet sich an der Lindenstraße im Grenzgebiet zu Nordsulingen, der städtische Friedhof liegt an der Linderner Straße. Um der steigenden Nachfrage nach einer Urnenbestattung gerecht werden zu können, wurde eine Urnenwandanlage auf dem städtischen Friedhof errichtet.

Entwicklung

Alle benannten wesentlichen Sport- und Erholungsflächen sind als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt worden und insoweit gesichert. Auch Friedhöfe befinden sich innerhalb dieser dargestellten Grünflächen. Zwar ist infolge der demographischen Entwicklung vordergründig von einem zahlenmäßig erhöhten Bedarf an Friedhofsflächen auszugehen. Allerdings vollziehen sich zurzeit durch alternative Bestattungsmethoden (z.B. Friedwald) oder der Anstieg an Urnenbestattungen Entwicklungen, die darauf schließen lassen, dass auch zukünftig die vorhandenen Friedhofsflächen in Sulingen ausreichen werden.

3.3.8 Verkehr

• Straßenverkehr

Bestand

Die überörtliche verkehrliche Erschließung Sulingens erfolgt für den Kraftfahrzeugverkehr durch zwei Bundesstraßen: In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 61, in West-Ost Richtung die B 214 durch das Gemeindegebiet. An das deutsche Autobahnnetz ist Sulingen nicht direkt angebunden. Die nächstgelegenen Autobahnen (A 1, A 2, A 7) befinden sich in einer Entfernung von 50 bis 60 km zum zentralen Siedlungsraum der Stadt Sulingen.

Der innerstädtische Verkehr Sulingens war jahrzehntelang – bis zur Umsetzung der beiden Umgehungsstraßen 1993 – durch die zentral durch die Innenstadt verlaufenden Bundesstraßen B 61 / B 214 geprägt. Mit einer parallel durchgeführten Sanierung des Sulinger Stadtkerns wurden die (verkehrlichen) Altlasten der Bundesstraße zugunsten eines „beruhigten Geschäftsbereiches“ mit Tempo 20 verändert.

Die aktuellen Verkehrszählungen zeigen, dass das Verkehrsaufkommen auf den Straßen von Sulingen seit 1994 um insgesamt 15 % stark angewachsen ist. Die inzwischen gebaute nördliche Entlastungsstraße nimmt nach den Ergebnissen der Verkehrsplaner dabei nur einen geringen Anteil des Verkehrs auf und hat damit bislang wenig zu einer Verkehrsentslastung der übrigen Bereiche beigetragen. Für die Lange Straße wird – trotz deutlicher Geschwindigkeitsreduzierung – seit 1994 ebenfalls eine weiter steigende Belastung festgestellt. Über die westliche Lange Straße fließen sogar mehr Fahrzeuge (13.500 Kfz/Tag), als über die beiden Umgehungsstraßen (B 6 und B 214), allerdings ohne die belastenden Lkw-Verkehre.

Die genauen Verkehrsbelastungen innerhalb des Sulinger Gemeindegebietes sind in der Verkehrsprognose aus dem Jahr 2010 dargestellt.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2010 geht davon aus, dass unter Berücksichtigung des demographischen Wandels bis 2025 in Sulingen insgesamt noch mit einer durchschnittlichen Verkehrszunahme von knapp 5 % gerechnet werden muss. Auf dieser Basis wurde das vorhandene Verkehrsnetz mit zwei Planfällen simuliert. Der erste Planfall geht davon aus, dass die im Zuge der Sanierung vorgesehene nördliche Verbindungsstraße nicht realisiert wird. Der zweite Prognosefall geht von einer zusätzlichen neuen Straßenverbindung zwischen Nienburger Straße und der nördlichen Entlastungsstraße aus.

Entwicklung

Im Vergleich der Planfälle wird deutlich, dass die Entwicklung des Sanierungsvorhabens Nord eine wesentliche Rolle bei der zukünftigen Gestaltung des Hauptverkehrsnetzes von Sulingen spielen wird. Trotz Verbindungsstraße ist aber auch mit einer weiteren Verkehrszunahme auf der westlichen Langen Straße zu rechnen. Eine neue Verbindungsstraße zwischen Nienburger Straße und der nördlichen Entlastungsstraße soll wesentliche Verkehre aufnehmen und führt zu deutlichen Entlastungen auf dem parallelen Straßennetz und hier insbesondere auf verbliebene Lkw-Verkehre im Bereich der östlichen Innenstadt. Entsprechend wurde die Konzeption der Fachplaner im vorliegenden Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Abb 31. Vorhandenes Straßennetz Sulingen

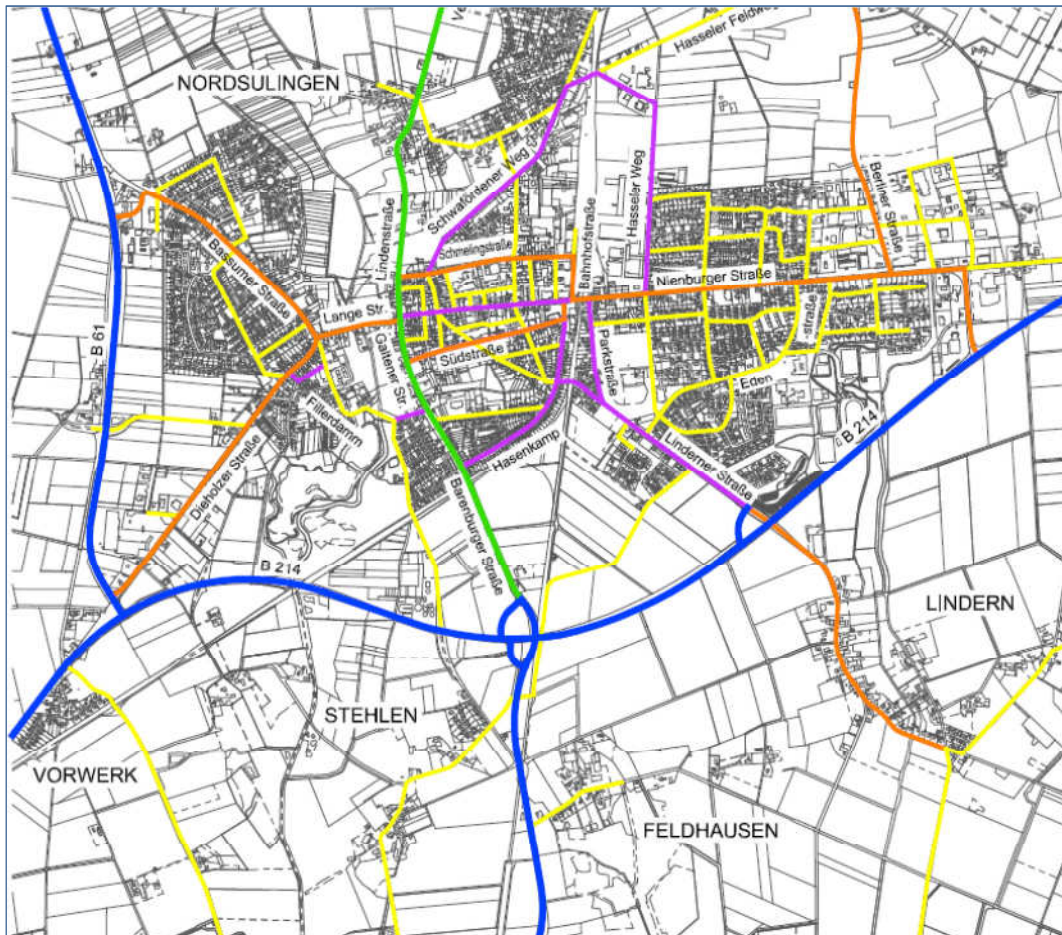
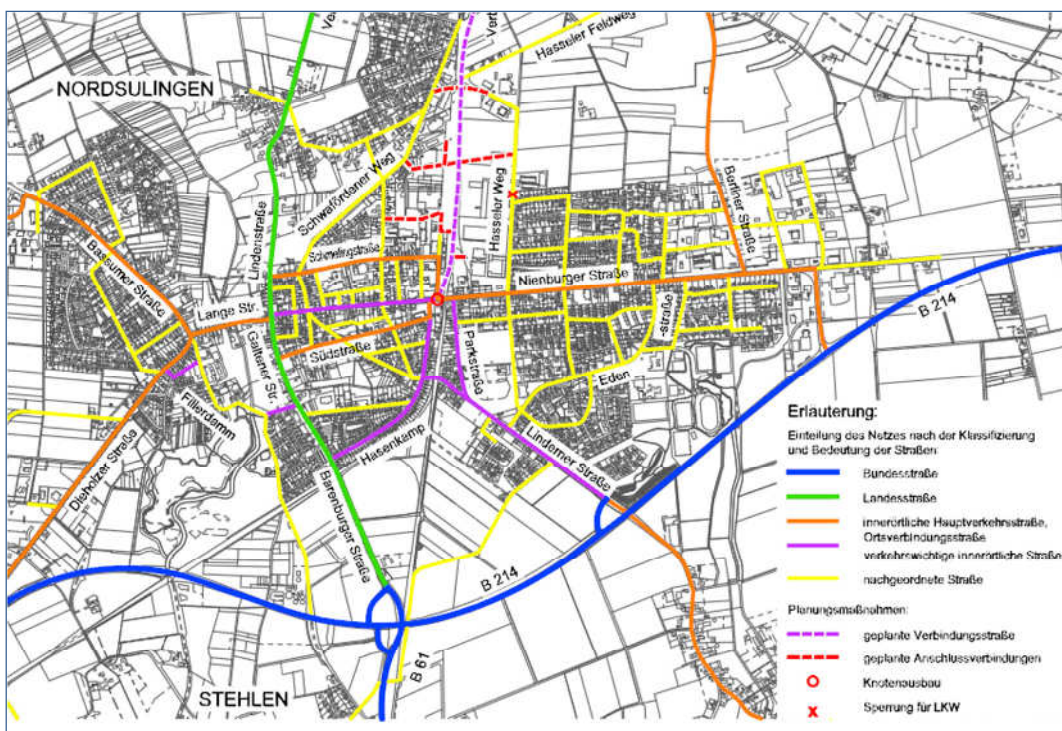


Abb 32. Geplantes Straßennetz in Sulingen – Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan, Stand 2010



- **Schienerverkehr**

Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Personenverkehr befinden sich in Diepholz, Twistringen, Bassum (Regionalverkehr auf der Strecke Bremen-Osnabrück) und Nienburg.

Bestand

Auf den Schienenstrecken der näheren Umgebung findet seit Mitte der 1990er Jahre kein Personenverkehr mehr statt. Auf den Strecken Sulingen - Bassum (1994) und Sulingen - Nienburg (1968) wurde der Verkehr komplett eingestellt, auf den Strecken Sulingen - Barenburg und Sulingen-Diepholz fahren Güterzüge zur Bedienung der örtlichen Öl- und Gasförderanlagen.

Die Reaktivierung der Teilstrecke Rahden-Sulingen-Bassum (als Entlastung für den Güterverkehr Rhein/Ruhr - Nordseehäfen) ist im Bundesverkehrswegeplan 2003 nicht vorgesehen. Auch hier sind keine weiteren Aktivitäten zur Reaktivierung der Strecke seitens des Ministeriums erkennbar.

Bereits 2004 hatte die Deutsche Bahn Netz AG die verbliebenen und technisch nicht zurückgebauten Streckenabschnitte Barenburg-Sulingen und Sulingen-Diepholz zur Übernahme ausgeschrieben. Ein Interesse bestand damals durch die RSE aus Bonn, das Verfahren wurde von der Deutschen Bahn aber eingestellt. Ein Problem war, dass Bundesmittel in die Strecken investiert wurden, die ggf. von der Deutschen Bahn AG zurückgezahlt werden mussten. Daher kam es zu keiner Abgabe. Nach Mitteilung der DB AG sind die noch betriebenen Streckenabschnitte des Sulinger Kreuzes Gegenstand verschiedenster Betrachtungen durch unterschiedliche Akteure. Es haben sich bislang aber keine konkreten Konzepte ergeben, die von der Deutschen Bahn akzeptiert wurden. Das Land Niedersachsen plant zurzeit keine Reaktivierung des Sulinger Kreuzes für den Schienenpersonennahverkehr. Ein sich veränderndes Mobilitätsverhalten kann mittelfristig eine Reaktivierung des Streckenastes nach Bassum fordern und möglich machen. Der VCD-Kreisverband Diepholz hat Interesse an einem Bahn-Ausflugsverkehr, der bereits zum Sulinger Herbstfest getestet wurde. Vorstellbar ist ebenso eine Ausweitung des Draisinenbetriebes, der derzeit in Ströhen endet, bis Barenburg ggf. Sulingen, so dass die Strecke ggf. auch für die Zuführung von Ausflugszügen bis nach Ströhen genutzt werden könnte.

Eine Revitalisierung des Bahnverkehrs für den regelmäßigen SPNV ist aus heutiger Sicht durch die Deutsche Bahn unwahrscheinlich. Eine bislang diskutierte Südschleife wird gemäß politischem Beschluss nicht umgesetzt. Dennoch sind im Flächennutzungsplan bewusst keine Flächendarstellungen getroffen worden, die die Umsetzung einer Südschleife grundsätzlich verhindern würden. Optionen für verkehrliche Entwicklungen sollen zumindest offengehalten werden.

Entwicklung

Das Gelände des Bahnhofs hat für die weitere Stadtentwicklung von Sulingen jedoch eine hohe Bedeutung. Es werden mittelfristig zwei Bahnhofsgleise zum Umsetzen der Ölzüge benötigt, allerdings könnten die Bahnhofsanlagen wesentlich kleiner gehalten werden als heute und große Teile des Bahnhofsgeländes für eine neue Nutzung und eine Aufwertung des Bahnhofsbereiches genutzt werden. Notwendig wäre allerdings ein entsprechender Rückbau der nicht mehr benötigten Bahnanlagen durch die DB AG, der Stadt oder einen eventuellen neuen Infrastruktur-Betreiber. Eine Kreuzung des Bahnhofsbereiches durch eine Straße ist vorgesehen, diese kann aber nur in Verbindung mit einer nicht bundeseigene Eisenbahn und der Landeseisenbahnaufsicht Niedersachsen (LEA) umgesetzt werden. Die Deutsche Bahn und das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) lassen keine Kreuzungen im Bahnhofsbereich laut der Eisenbahn Bau und Betriebsordnung (EBO) zu. Dies gilt auch weiter, wenn die Südschleife gebaut werden sollte.

Im Entwurf des Landesraumordnungsprogramms heißt es unter Abschnitt 4.1.2. (Schienerverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr) – Die Bahnstrecken Bassum-Sulingen-Landesgrenze Rahden, (...) sind zu sichern. Sie sind in der Anlage 2 als Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecken festgelegt. (Entwurf der LROP-Änderungsverordnung vom 31.12.2014)

Abb 33. Auszug aus dem LROP, Entwurf 12.2014 Anlage 2



Dieses Ziel stimmt mit den Darstellungen des FNP überein. Die gesamte Bahntrasse ist als gewidmete Bahnfläche nachrichtlich im Flächennutzungsplan enthalten. Ebenso ist die Südschleife als gewidmete Bahnfläche im Sinne einer Optionsfläche enthalten. Die Stadt hat keine Flächendarstellungen getroffen, die eine wünschenswerte Entwicklung des Schienenverkehrs im Stadtgebiet von Sulingen zukünftig behindern würden.

Mit Schreiben vom 02.03.2015 teilt das Eisenbahn-bundesamt mit, dass ein Planfeststellungsbeschluss für die sogenannte „Sulinger Kurve“ besteht. Auf Antrag der DB Netz AG (Vorhabenträgerin) hatte das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover mit Datum vom 16.11.2011 den Planfeststellungsbeschluss nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz für das Bauvorhaben: Neubau einer 422 m langen Verbindungsspanne der Strecke 1744 Nienburg-

Sulingen und der Strecke 2982 Bassum - Bünde erteilt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde vom Grundsatz her vom Oberverwaltungsgericht bestätigt, vor dem Bundesverwaltungsgericht ist zurzeit jedoch noch ein Revisionsverfahren anhängig. Trotzdem geht das Eisenbahn-Bundesamt davon aus, dass der Planfeststellungsbeschluss letztlich bestandskräftig wird, so dass die Trasse der sogenannten „Sulinger Kurve“ als Fläche für Bahnanlagen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

• Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bestand

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt seit Stilllegung des Sulinger Bahnhofes über die Linienbusse des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen (VBN). Direkte regelmäßige Busverbindungen bestehen u.a. zu den Städten Bassum, Twistringen, Diepholz und Nienburg. Zentrale Abfahrtstelle der Busse ist der Sulinger ZOB beim ehemaligen Bahnhof Sulingen.

Entwicklung

Zweifellos wird der demographische Wandel erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Gestaltung des ÖPNV haben. Es wird zum einen ein Trend zur weiteren Konzentration von Schulen oder zum Ausbau von Ganztagschulen erwartet, der sich direkt auf die Beförderungserfordernisse von Schülern auswirkt. Bei immer weniger Schülerzahlen besteht zudem die Gefahr, dass mit dem Rückgang des Schülerverkehrs auch eine wesentliche Finanzierungssäule des ÖPNV bröckelt.

Es wird zum anderen aufgrund der immer älteren Einwohnerschaft erwartet, dass es ggf. immer weniger Führerscheinbesitzer bzw. -nutzer geben kann, womit sich die Anforderungen an den ÖPNV (u.a. barrierefrei, umsteigefrei, sicher, lesbar) deutlich erhöhen können. Mit diesen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur sind Auswirkungen verbunden auf die Einzugsbereiche von Haltestellen, die Erreichbarkeit übergeordneter Orte oder Streulagen, den Beförderungskomfort (Sitzplätze), Fahrzeugstandards und Haltestellenausstattungen.

All diese Entwicklungen werden jedoch nur im überregionalen Verbund lösbar sein. Besondere Flächenerfordernisse auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanung für Sulingen sind derzeit nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass sich alle zukünftigen Erfordernisse hinsichtlich der Linienführung oder die flächenmäßige Ausgestaltung von Haltestellen ohne gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan regeln lassen.

• **Nichtmotorisierter Individualverkehr (NIV)**

Die Stadt Sulingen besitzt allgemein ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Fußwegen, die vor allem an den Hauptverkehrsstraßen durchgehend vorhanden sind. Darüber hinaus ist die Stadt an die überregionalen Radwanderwege der Bahn-Rad-Route Weser-Lippe, der Energie-NaTour, der Grafentour und der Tour Moor & Meer angeschlossen. Zudem bestehen innergemeindliche geführte Radrundwege.

Bestand

Eine kontinuierliche, aktive Entwicklung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes ist weiter Bestandteil der städtischen Planungen. Auch hier werden sich im Zuge der demographischen Veränderungen neue Anforderungen ergeben. Ein Rückgang des motorisierten Individualverkehrs in einer alternden Gesellschaft kann hier auch neue Chancen der Gestaltung hervorbringen. Besondere Vorkehrungen oder Plandarstellungen im Flächennutzungsplan sind jedoch aufgrund der jeweils zu treffenden kleinräumigen Entscheidungen zum Radwege- und Fußwegenetz nicht erforderlich.

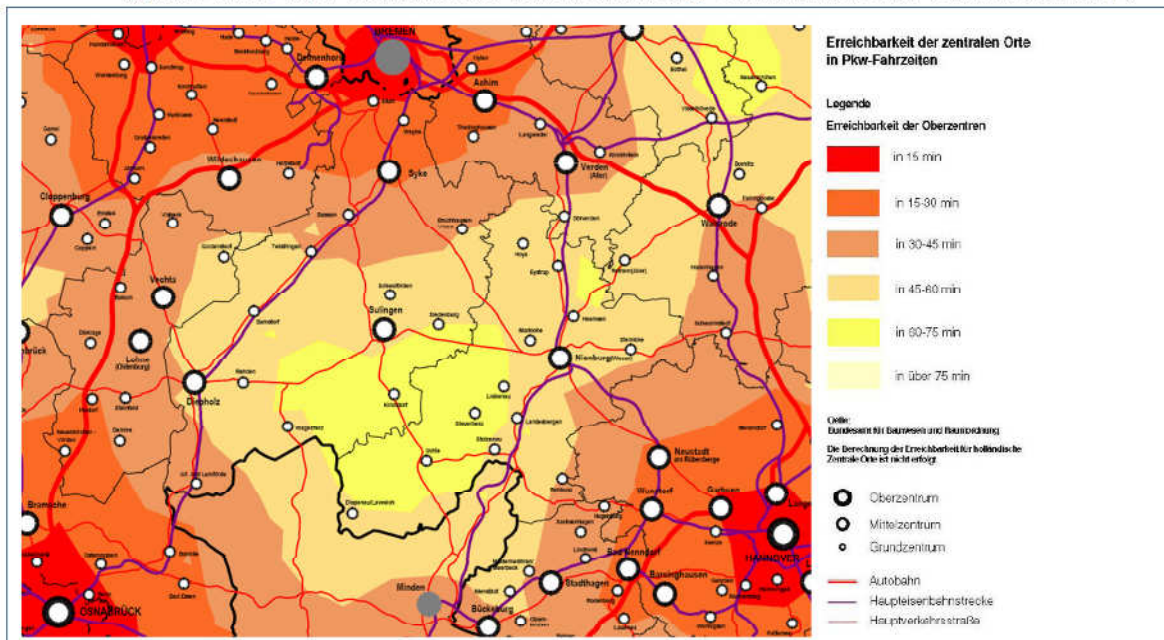
Entwicklung

3.4 Wirtschaftsstruktur

3.4.1 Gewerbliche Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Sulingen wird stark geprägt durch die niedrige Siedlungsdichte im Grenzraum zwischen den Metropolen Bremen, Hannover und Osnabrück. Durch die große räumliche Distanz zu jedem dieser Oberzentren aber auch durch fehlende konkurrierende Mittelzentren in unmittelbarer Nachbarschaft stellt Sulingen den zentralen Bezugspunkt und das Versorgungszentrum einer weiter gefassten, ländlich - agrarisch geprägten Region dar. Die nächste Autobahn, die A 1 ist über 45 km entfernt, genauso wie der nächste regionale und internationale Flughafen in Bremen.

Abb 34. Erreichbarkeit der Oberzentren im Sulinger Umgebungsraum in Pkw-Fahrzeiten
(Quelle: Nds. Min. f. den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)



Aufgrund der Funktion als Mittelzentrum im ländlichen Raum sind für die Wirtschaft der Stadt Sulingen sowohl die Landwirtschaft als auch Versorgungsdienstleistungen prägend.

In der Kernstadt bestehen zudem fünf Gewerbegebiete, deren Firmen ebenfalls einen bedeutenden Faktor der Sulinger Ökonomie darstellen. In den Ortslagen hingegen be-

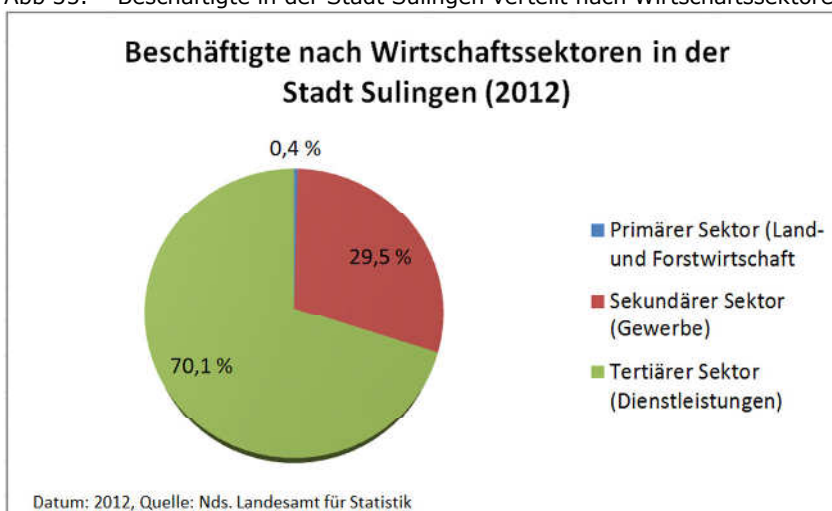
finden sich nur vereinzelte Betriebe und keine zusammenhängenden Gewerbegebietsstrukturen.

Es gibt keine aktuell gültigen umfassenden und vergleichbaren Wirtschaftsdaten. Die Daten der letzten Arbeitsstättenzählung von 1987 (493 Betriebe mit insgesamt 5.374 Beschäftigten) sind veraltet und können nicht als Datengrundlage bei der Neuaufstellung dienen. Daten über die genaue Anzahl der Betriebe in Sulingen liegen somit seitens der offiziellen Statistik nicht vor, ebenso können keine verlässlichen Aussagen über den Anteil des produzierenden Gewerbes oder den Dienstleistungssektor sowie über die Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur gemacht werden.

Beschäftigungsstruktur

2012 waren von den damals 12.721 Bewohnern der Stadt Sulingen 5.370 Einwohner sozialversicherungspflichtig beschäftigt, das entspricht einer Beschäftigtenquote von 42,2 %. Von diesem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wiederum arbeiteten 70,6 % in Vollzeit (3.792). (Quelle: KomSIS - LSKN).

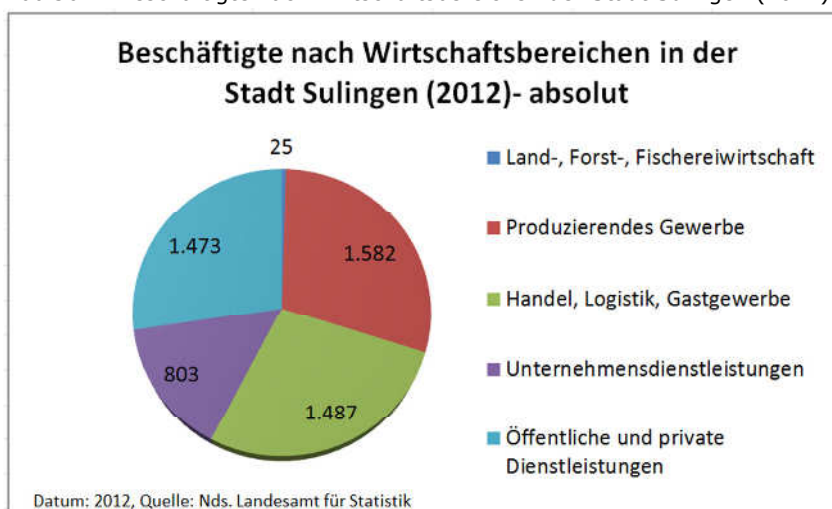
Abb 35. Beschäftigte in der Stadt Sulingen verteilt nach Wirtschaftssektoren (2012)



Im Jahr 2012 arbeiten nahezu 70,1 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor und nur rd. 30 % im produzierenden Gewerbe. Der Anteil der Beschäftigten innerhalb der Landwirtschaft ist - wie auch anderenorts - nur sehr gering.

Der in manchen Statistiken ebenfalls angeführte „Quartäre Sektor“, als Bezeichnung für Firmen der Hoch- und Kommunikationstechnologie, bleibt in der Stadt Sulingen unberücksichtigt. (Quelle: LSKN)

Abb 36. Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen der Stadt Sulingen (2012)



Besonders ausgeprägt ist der Bereich der privaten und öffentlichen Dienstleistungen in Sulingen. Er bietet rd. 1500 Personen Arbeitsplätze. Aber auch der Bereich Handel, Logistik und Gastgewerbe stellt einen wesentlichen Beschäftigungssektor für die Stadt dar.

Die Arbeitslosenquote im Bereich der Geschäftsstelle Sulingen (zuständig für die Stadt Sulingen und die umliegenden Samtgemeinden) der Agentur für Arbeit Nienburg betrug im Mai 2012 5,5 %. Dabei ist dies nicht nur ein – saisonal zu begründender – deutlicher Rückgang zum Vormonat April von 5,8 %, sondern auch ein leichter Rückgang zum Vorjahresmonat Mai 2011 (5,6 %). In Sulingen sind im Mai 2012 854 Erwerbspersonen arbeitslos gemeldet. (Quelle: Arbeitsmarktreport der Agentur für Arbeit Nienburg, Mai 2012).

Die Entwicklung der gewerblichen Aktivitäten hat in den letzten Jahren eine insgesamt positive Entwicklung genommen. Im Gegensatz zum Ende der 90er Jahre bis 2002 hat die Gewerbesteuer-einnahme in den Jahren 2004 – 2008 um mehr als 50 % zugelegt. Die Gewerbesteuer-einnahmen (netto) in Sulingen betragen 2008 immerhin 350,72 € pro Einwohner, womit 110 % im Landesvergleich erreicht werden. Krisenbedingt war jedoch in den beiden vergangenen Jahren ein entsprechender Rückgang der Gewerbesteuer-einnahmen zu verzeichnen.

Gewerbesteuer-einnahmen

Das Niedersächsische Landesamt für Statistik hat die für Sulingen maßgeblichen Zahlen der Ein- und Auspendler in Datum vom 30.08.2008 im KomSIS - Kommunales Standort-Informationen-System Niedersachsen (Stand 05.05.2010) veröffentlicht. Demnach pendeln täglich 2.871 in die Stadt zum Arbeiten ein, dem gegenüber stehen lediglich 1.981 Auspendler. Daraus ergibt sich ein positiver Saldo von 890 Einpendlern. Sulingen stellt also in seiner Funktion als Mittelzentrum für die Nachbarkommunen auch einen wichtigen Arbeitsstandort dar.

Pendler

Als besonderer Standortfaktor von Sulingen ist die Förderung fossiler Energien im Grenzbereich zur Samtgemeinde Kirchdorf zu nennen. Obwohl die Gas- und Erdölfelder bereits seit längerem ausgebeutet werden, tragen sie noch immer einen bedeutenden Teil zu den Gewerbesteuer-einnahmen der Gemeinde bei. Da die Vorkommen aber nahe an ihrer Ausbeutungsgrenze stehen, wird angenommen, dass die Erdgasfördermenge in den nächsten Jahren deutlich abnehmen wird. Die Ölförderung ist bereits deutlich zurückgegangen.

Standort-faktoren

Im Gegensatz zu den fossilen Energieträgern, hat auch die Bedeutung der Energiegewinnung durch Wind, Bio- und Solaranlagen in Sulingen in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Im Vergleich zur Förderung von Gas und Öl, bringt die Ausdehnung der Wirtschaftsbranche der regenerativen Energien der Gemeinde nicht nur Gewerbesteuer-einnahmen, sondern erzeugt auch deutlich stärkere beschäftigungswirksame Effekte.

In den verschiedenen Ortschaften von Sulingen sind zwar einige Betriebe vorhanden, der überwiegende Teil dieser Betriebe steht jedoch in direktem Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Ausnahmen stellen die Ortschaften Nordsulingen und Lindern dar. In ihnen sind auch einzelne größere, zusammenhängende Flächen für die gewerbliche Nutzung vorhanden bzw. geplant, zumeist jedoch im unmittelbaren Siedlungszusammenhang zur Kernstadt.

Wirtschaftsstruktur der Ortschaften

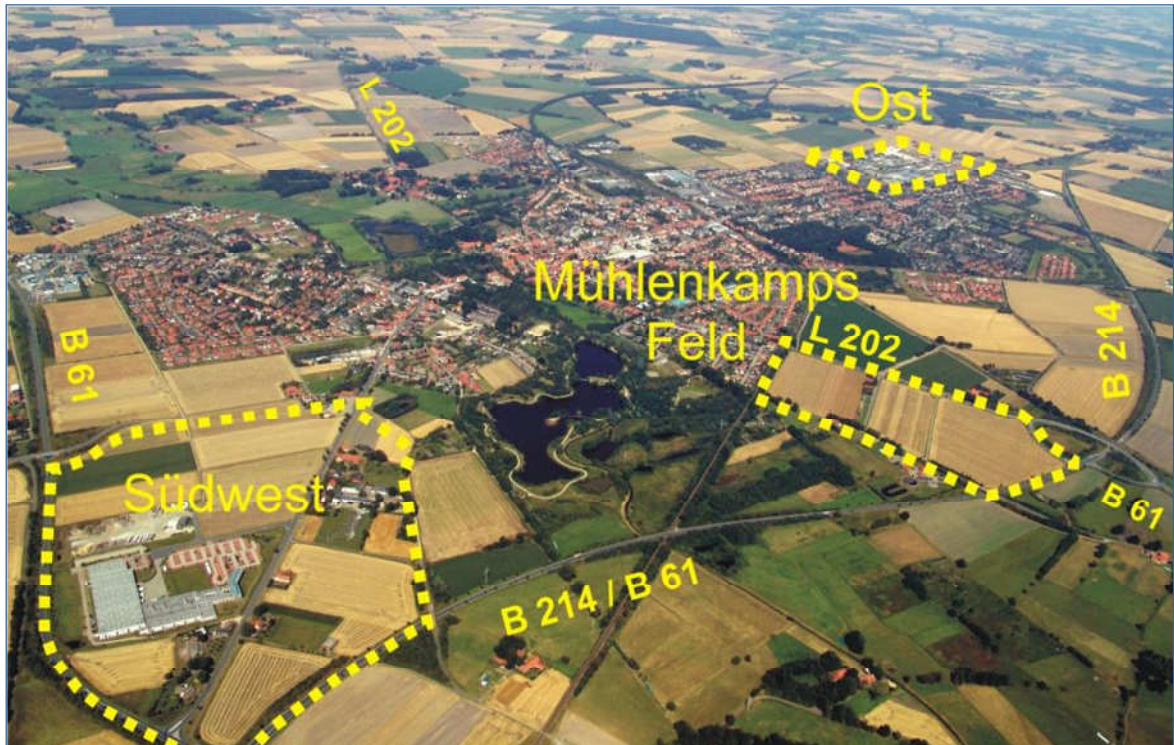
Nachfolgende Ziele sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Sulingen wesentlich:

Entwicklung

- **Gewerbebestandssicherung:** Die vorhandenen Betriebe sollen gesichert, gefördert und zukunftsfähig gehalten werden. Dazu gehört insbesondere, dass Nutzungskonflikte z.B. mit heranrückender Wohnbebauung in den Flächenplanungen nach Möglichkeit vermieden werden und/oder ggf. Flächen für aktive Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Zur Gewerbebestandssicherung gehört auch, dass den örtlichen Betrieben bei ungenügenden oder veralteten Standorten vor Ort ansprechende Verlagerungsmöglichkeiten geboten werden können. Insbesondere für die Verlagerungen von Betrieben aus dem Sanierungsgebiet sind hier Flächen erforderlich.

- **Gewerbeneuentwicklungen:** Die Stadt Sulingen hat als Mittelzentrum die raumordnerische Aufgabe, in angemessenem Umfang für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen auch für das Umland zu sorgen. Damit ist auch das Bemühen um die Neuansiedlung von Betrieben verbunden. Die Neuansiedlung ist umso wahrscheinlicher, je konkreter den unterschiedlichen Standortanforderungen von Betrieben entsprochen werden kann. Die Darstellung von Flächen in hervorragender verkehrlicher Anbindung entlang der beiden Bundesstraßen in ausreichender Entfernung zu Wohngebieten oder sonstigen sensiblen Nutzungen (Naherholung) kann hier zielführend sein.

Abb 37. Übersicht über die Lage der wesentlichen gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesstraßen (Quelle: Stadt Sulingen)



3.4.2 Einzelhandel

Bestand

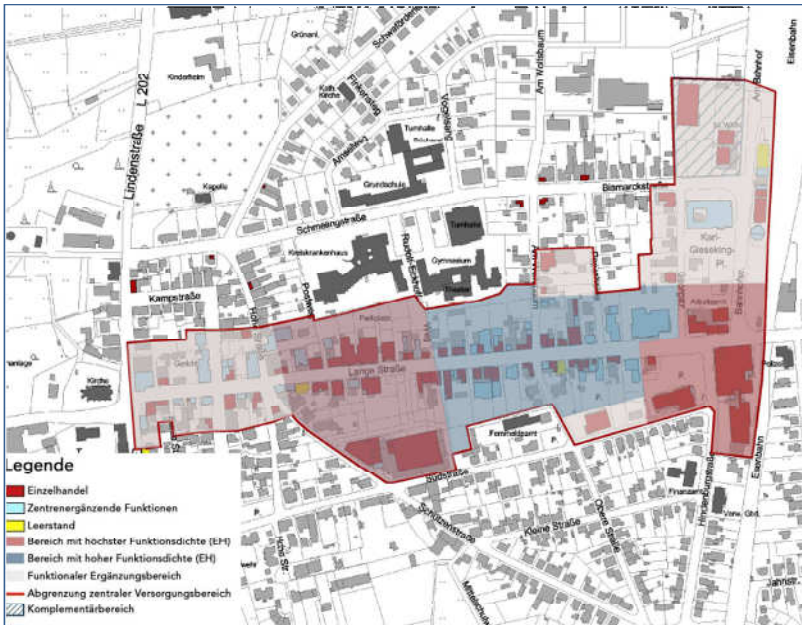
Im Einzelhandelsgutachten (EHEK) (aktualisiert 2013) ist der aktuelle Zustand der Sulinger Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Insgesamt verfügt Sulingen über 144 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 65.850 m² Verkaufsfläche. Der Bruttojahresumsatz der Geschäfte wird mit rd. 111 Mio. Euro beziffert. Von den Einzelhandelsbetrieben liegt mehr als die Hälfte (58 %) in der Innenstadt von Sulingen. Damit ist eine gute Versorgung der Kernstadt verbunden, die sich auch in der deutlichen Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum widerspiegelt.

Aber nicht nur das Zentrum, sondern auch die Lagen an den Rändern der Stadt verfügen über ein deutliches Standortgewicht. An diesen „städtebaulich nicht integrierten Lagen“ finden sich immerhin etwa 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen. Je Einwohner in Sulingen sind immerhin 0,71 m² Verkaufsfläche vorhanden, wobei der Bundesdurchschnitt hier nur bei 0,31 m² Verkaufsfläche liegt (Quelle, EHEK, S.43).

Um aufgrund der Einzelhandelsgeschäfte in den Randlagen Konkurrenzen mit einer notwendigen Innenstadtentwicklung zu vermeiden, wurde mit dem EHEK zugleich ein Zentrenkonzept vorgelegt. Danach besteht angesichts des Einzelhandelsbestandes und vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen in Sulingen voraussichtlich ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum von 2 % der bereits vorhandenen Gesamtver-

kaufsfläche in Sulingen (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche, EHEK, S. 59). Es muss hier darauf geachtet werden, dass sich zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen und zentrenrelevante Sortimente nicht weiter in den Randlagen in Ergänzung bereits großflächiger Einzelhandelsbetriebe vollziehen, sondern diese nach Möglichkeit ins Zentrum gelenkt werden.

Abb 38. Zu schützender und zu entwickelnder Versorgungsbereich der Innenstadt (Quelle: EHEK, S.65)



Mit der „Sulinger Liste“ hat das EHEK (S. 79) eine genaue Auflistung der Warensortimente speziell für die Stadt Sulingen vorgelegt, die als zentrenrelevant einzustufen sind und die deshalb der Innenstadt vorbehalten sein sollten. Auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche wurden darin zur Stützung planerischer Entscheidungen definiert.

Für die Entwicklung im Bereich des Einzelhandels gelten bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende städtebauliche Ziele:

Entwicklung

- Der zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt / Lange Straße) muss geschützt und weiterentwickelt werden.
- Eine wohnortbezogene Nahversorgung (Kurzfristiger Bedarf / Lebensmittel etc.) soll an den geeigneten Standorten gesichert und bei Bedarf ergänzt werden.
- Ergänzende Sonderstandorte und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausgewogen und abgestimmt mit der Innenstadtentwicklung und den dort erforderlichen Sortimenten bereitgestellt werden.

3.4.3 Land- und Forstwirtschaft

• Landwirtschaft

Mit rd. 84 % wird der größte Teil des Sulinger Gemeindegebietes landwirtschaftlich genutzt. 2007 wurden die 6.376 Hektar landwirtschaftlich genutzte Fläche von 119 landwirtschaftlichen Betrieben bestellt, von denen 21 eine Landwirtschaftsfläche von 50 bis 75 Hektar hatten, 18 bewirtschafteten eine Fläche von 75 bis 100 Hektar, und 16 sogar mehr als 100 Hektar. Dabei hat im Zeitraum von 2001 bis 2007 die landwirtschaftlich genutzte Fläche um 7 % abgenommen. Die Anzahl der Höfe ging dabei überproportional stark um 30 % zurück. Besonders stark ging die Anzahl der kleinen und mittleren Hofstellen zurück. Nur die Hofstellen mit über 100 Hektar nahmen mit über 33 % deutlich zu (Quelle: LSKN). Dieser Trend ist ebenso in Niedersachsen auszumachen. Durch leer stehende Hofanlagen oder nur noch zu Wohnzwecken genutzte Hofstellen sind diese Entwicklungen auch im Ortsbild abzulesen.

Bestand

Unter den Anbauarten dominiert heute der Silomais (2.166 ha), vor Roggen (1.021 ha) sowie Gerste (468 ha) und Triticale (410 ha). Weizen, Hafer, Raps, Kartoffeln und Zuckerrüben werden dagegen auf vergleichsweise sehr wenigen Flächen angebaut (zusammen 484 ha). Insbesondere Hafer hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung verloren und wird heute kaum noch angebaut (Quelle: Landwirtschaft im Kreis Diepholz und Nienburg, Kuratorium für Wirtschaftsberatung e.V., Dez. 2011).

Nicht nur im Anbau auch in der Tierhaltung der Hofstellen zeichnet sich ein rascher Wandel in der Landwirtschaft des Landkreises ab. Innerhalb der letzten 25 Jahre hat sich die Zahl der Betriebe mit Rindviehhaltung geviertelt und nur 15 % der Schweinehalter sind heute noch aktiv. Die Anzahl der durchschnittlich vorhandenen Kühe je Betrieb hat sich zudem seit 1986 (20 Kühe) bis heute verdreifacht, bei gleichzeitig beträchtlichem Anstieg der Milchmengen je Kuh.

Entwicklung

Die Landwirtschaft mit ihren vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und landeskulturellen Funktionen soll gemäß den übergeordneten Zielvorgaben des Landkreises als leistungsfähiger, existenzsichernder und wettbewerbsfähiger bäuerlich strukturierter Wirtschaftszweig erhalten, gefördert und entwickelt werden. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten in den agrarisch geprägten Ortsteilen darf dabei nicht die Lebens- und Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigen. Dies gilt aber auch insbesondere für Dorf- und Streulagen mit landwirtschaftlichen Betrieben. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diese Planungsgrundsätze entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren ist eine Entflechtung von Produktions- und Naturschutzflächen anzustreben. Versuche mit alternativen Anbau-, Produktions- und Absatzmethoden sollen dabei unterstützt werden (vgl. RROP 2004, D1-5, RROP S. 92).

• **Forstwirtschaft**

Bestand

Nach § 2 des Niedersächsischen Waldgesetzes ist Wald jedes mit Waldbäumen bestockte Grundstück. Zum Wald gehören dabei auch Waldstücke, die vorübergehend unbestockt sind (Blößen), Wege, Schneisen, Holzlagerplätze, Wildäcker und ähnliche unbestockte Grundstücke, die mit einem Wald verbunden sind und seiner Bewirtschaftung dienen, sowie Parkplätze, Spielplätze und Liegewiesen für die Besucher des Waldes, Moore, Heiden, sonstige ungenutzte Ländereien und Gewässer, die mit einem Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind.

Der Landkreis Diepholz ist mit rd. 9 % Waldanteil im Vergleich zum Niedersächsischen Landesdurchschnitt von 23 % unterdurchschnittlich bewaldet. In Sulingen wird mit 6,24 % Forstanteil der bereits unterdurchschnittliche Waldanteil des Landkreises nochmals unterschritten. Größte zusammenhängende Waldflächen sind das Rathloser Gehege, der Osterbruch und der Dahlskamper Bruch. Daneben gibt es kleinere Wälder vor allem in den Moor- und Aueniederungen in Rathlosen und Groß Lessen. Im Bereich des Sulinger Moores in Lindern sind Moorbirkenwälder am Entstehen.

Entwicklung

Alle Möglichkeiten zur Vergrößerung der Waldflächen sollen damit gemäß den Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz gefördert werden, besonders das Entstehen von standortgemäßen Laub- und Mischwäldern. Die einzelnen Wälder sollten vernetzt werden um Waldränder von der Bebauung freizuhalten. Die Waldflächen erfüllen dabei eine wichtige Schutzfunktion für die Umwelt und den Naturhaushalt, liefern den nachwachsenden umweltfreundlichen Rohstoff Holz und bieten Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung. Unvermeidbare Eingriffe in die Waldbestände sind durch Ersatzforstungen auszugleichen. Die Leistungsfähigkeit der forstwirtschaftlichen Betriebe ist zu stärken.

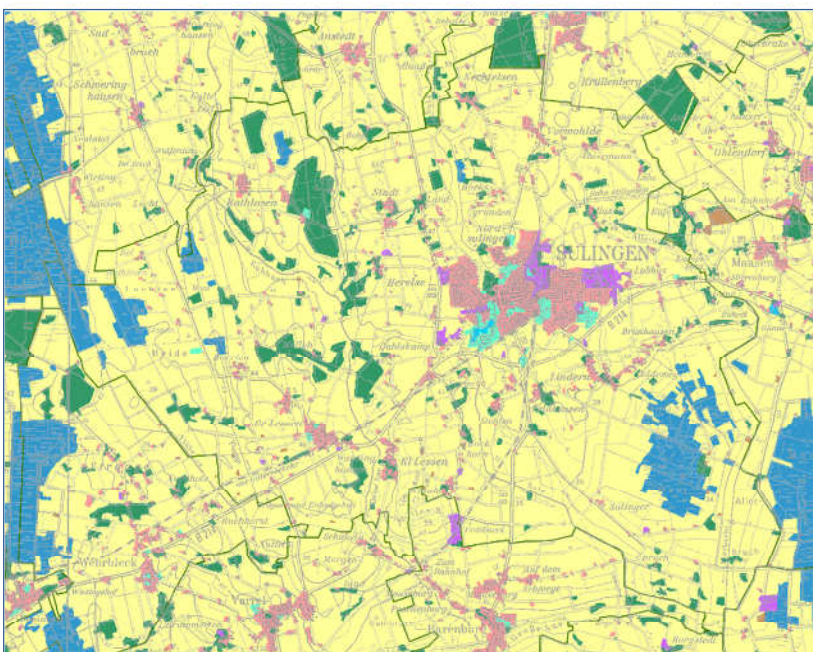
3.5 Umweltstruktur

3.5.1 Naturräumliche Gliederung / Boden / Wasser / Klima

Über die allgemeine Umweltstruktur im Stadtgebiet von Sulingen gibt die Landbedeckungskarte Auskunft. Für das Stadtgebiet zeigt sich eine sehr feinteilige Umweltstruktur mit zahlreichen bebauten Flächen in den Streulagen, eingestreuten kleineren Waldflächen und z.B. Feuchtflächen im Bereich des Sulinger Moores. Während die allgemeine Versiegelungsrate aller umliegenden Gemeinden nur bei rd. 0-5 % ihrer Gesamtflächen liegt, liegt dieser Anteil bei der Stadt Sulingen etwa doppelt so hoch und ist damit vergleichbar mit den Versiegelungsanteilen beispielsweise der Stadtgebiete von Bassum und Syke.

Bestand

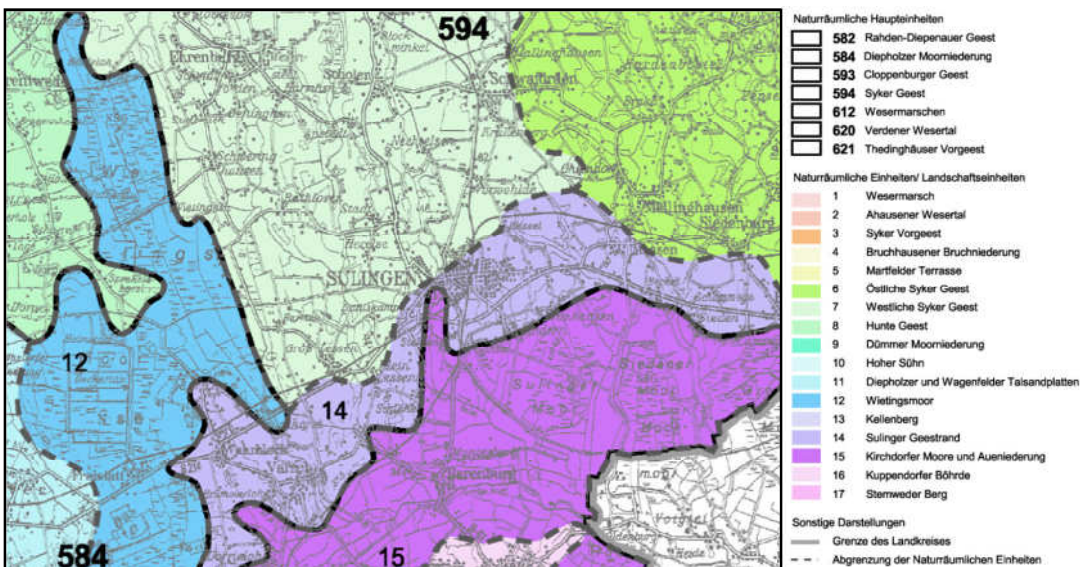
Abb 39. Landbedeckung im Stadtgebiet von Sulingen –
(Quelle: Kartenserver NIBIS, LEBG, Hannover 2011)



Naturräumlich betrachtet wird das Gebiet der Stadt Sulingen durch die westliche Syker Geest, den Sulinger Geestrand, das Wietingsmoor und die Kirchdorfer Moore und Aueniederung geprägt. Die zwei erstgenannten naturräumlichen Einheiten bilden den südlichen Abschluss der Naturräumlichen Haupteinheit Syker Geest, während die beiden letztgenannten bereits Teil der Naturräumlichen Haupteinheit Diepholzer Moorniederung sind.

Naturräumliche Gliederung

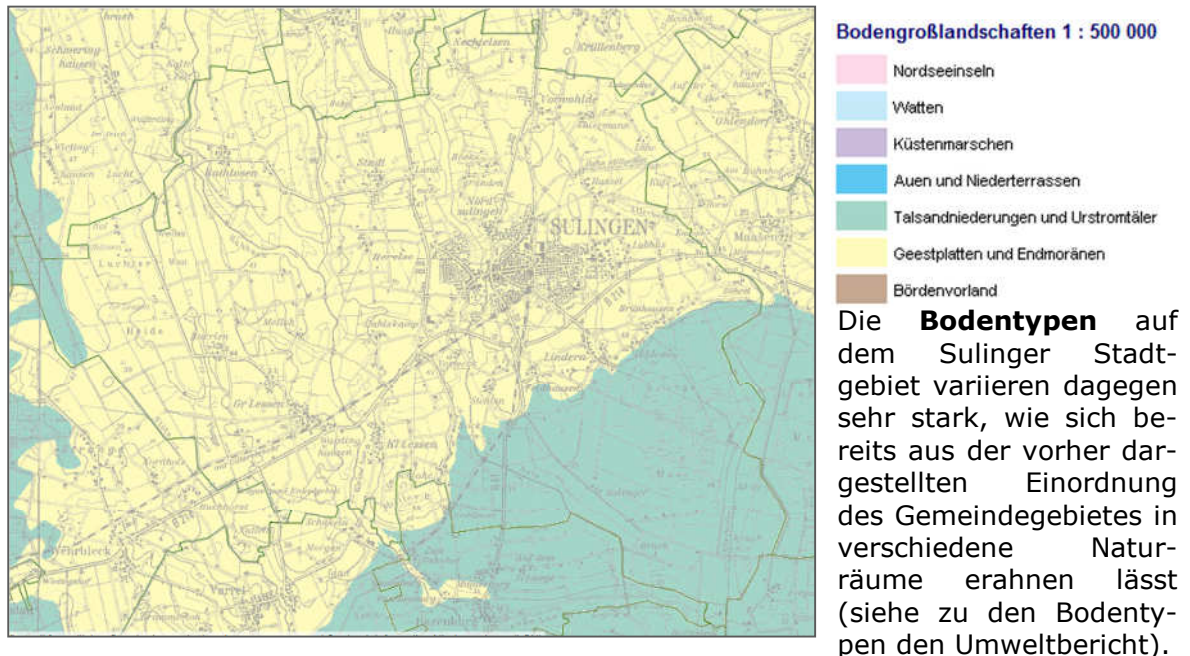
Abb 40. Naturräumliche Einheiten - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz, 2008



Boden

Hinsichtlich der **Bodengroßlandschaften** gehört die Stadt in ihrem überwiegenden nördlichen Bereich zu den Geestplatten und Endmoränen. Im südlichen Stadtgebiet, südlich von Lindern, prägen dagegen Talsandniederungen und Urstromtäler die Bodenlandschaft.

Abb 41. Bodengroßlandschaften im Stadtgebiet von Sulingen – Quelle: Kartenserver NIBIS, LEBG, Kartenbereich Bodengroßlandschaften, Hannover 2011



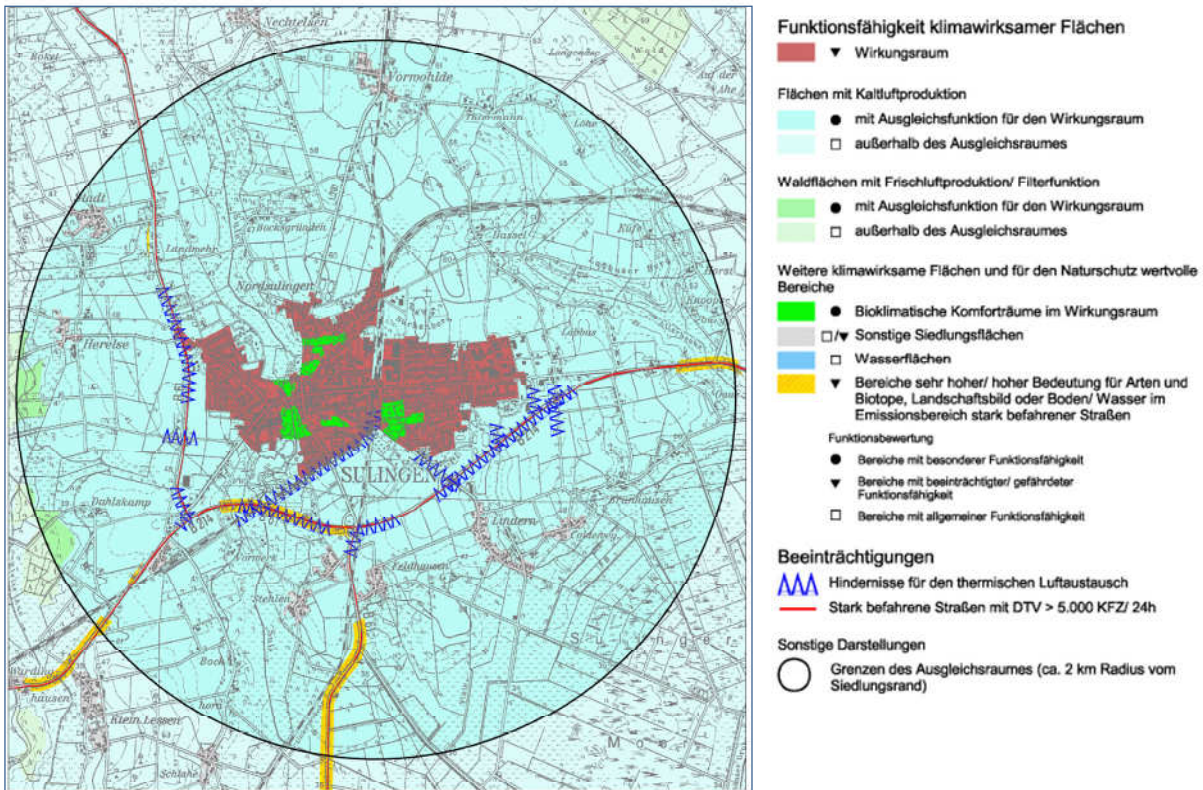
Die Böden in Sulingen besitzen ein natürliches **ackerbauliches Ertragspotential** in der Wertigkeit von äußerst gering. Dieses Potenzial spricht dafür, dass eine ertragsreiche Landwirtschaft nur unter einer erhöhten Dünge- und Nährmittellgabe erreicht werden kann. Dies bestätigen auch die sog. Ackerzahlen für Sulingen, während diese Zahlen in Richtung Norden bzw. Nordosten (in Richtung Weser) auf bis zu 80 steigen, liegt der Geestboden des Sulinger Landes zwischen 26 und 37. Diese Zahlen bleiben Richtung Süden konstant.

Klima/Luft

Als Teil der Norddeutschen Tiefebene ist das **Klima** der Stadt gekennzeichnet durch eher milde Winter und niederschlagsreiche Sommer mit geringen Temperaturschwankungen. Der Wind kommt vorwiegend aus westlichen Richtungen, was einen häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer bedingt. Besondere Schadstoffbeeinträchtigungen der Luft innerhalb des Stadtgebietes (z.B. durch einen hohen Intensivierungsgrad der Landwirtschaft, besonders hohes Verkehrsaufkommen oder emissionsträchtige Gewerbebetriebe) sind nicht bekannt.

Das Stadtgebiet der Stadt Sulingen wird klimarelevant durch den Bereich des Dillenberges geprägt. Als einzige nennenswerte Erhöhung verlaufen hier Kaltluftströmungen in die Ortschaft Klein Lessen. Als Kaltluftreproduktionsraum für die Kernstadt sind die Bereiche um den Stadtsee und das nördliche Suletal mitsamt der Suleniederung, als innerstädtische Wasserflächen nennenswert. Hier entstehen ebenso wie in den bewaldeten Naturschutzgebieten (z.B. Rathloser Gehege, Sulinger Moor) Kaltluftströmungen, welche einen positiven Effekt auf die Siedlungsstruktur und die (Fein-) Staubbelastung haben.

Abb 42. Klimatische Situation in der Stadt Sulingen – Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz 2008



Das Gebiet der Stadt Sulingen wird durch mehrere **Gewässer 2. Ordnung** durchzogen. Hierbei sind insbesondere die Kleine Aue, der Kuhbach, die Sule und die Allerbeeke zu nennen, welche allesamt in Nord-Süd Richtung verlaufen und nahezu die gesamte Gemarkung Sulingen durchfließen bzw. streifen. Wesentlich für die Umweltstruktur sind dabei auch die jeweils angrenzenden und schutzwürdigen Gewässerrandstreifen, die nicht nur für wasserrechtliche Belange beachtenswert sind, sondern auch naturschutzfachlich zumeist eine hohe Wertigkeit entfalten.

*Gewässer/
Grund-
wasser*

Nach den Darstellungen des LBEG-Niedersachsen befindet sich im Sulinger Stadtgebiet die **Grundwasser**oberfläche durchschnittlich 30 bis 50 Meter über NN. Besonders in den Flussniederungen und den Moorgebieten ist die Grundwasserneubildung auf dem Sulinger Gemeindegebiet mit 100 mm pro Jahr bis unter 51 mm p.a. deutlich niedriger als in den anderen Bereichen der Stadt. Im Grenzbereich zu den Samtgemeinden Schwaförden und Siedenburg werden dagegen sogar Grundwasserneubildungswerte von 251 bis 300 mm p.a. erreicht. Das Schutzpotenzial der überdeckenden Schichten im Bereich der Kernstadt und der Siedlungslagen gilt als hoch. Ein besonders geringes Schutzpotenzial dagegen weisen naturgemäß die Niederungs- sowie Moorbereiche im Stadtgebiet auf (Quellen: jeweils Kartenserver NIBIS der LBEG, Hannover 2011).

Es existiert ein großflächiges **Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebiet** im nördlichen Stadtgebiet mit 7 Brunnen, für das der Wasserversorgungsverband Sulinger Land zuständig ist.

3.5.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in Sulingen ist geprägt durch weite Freiflächen, in welche sich das Stadtgebiet eingliedert. Nach Süden, in Richtung der Ortschaften Lindern, Klein Lessen und Groß Lessen, ist die Kernstadt durch die Bundesstraße B 214, nach Westen in Richtung Rathlosen, nach Nordsulingen durch die Bundesstraße B 61 getrennt. Beide Bundesstraßen sowie die Landesstraße L 202 durchziehen das gesamte Gemeindegebiet.

*Westliche
Syker
Geeststliche
Syker Geest*

Die **westliche Syker Geest** wird im Norden von der relativ engen Wechselfolge der z.T. rinnenförmigen Geestbachniederungen und trocken-sandigen Geestrücken geprägt. Dieses Landschaftsmuster wiederholt sich im südlichen Teil, im nördlichen Teil des Sulinger Gemeindegebietes, mit weicheren, weiteren Geländeübergängen. In den Talrinnen und abflusslosen Senken der westlichen Syker Geest finden sich kleinflächige, die Eigenart der Landschaft prägende Hochmoore. Sie haben zumindest in Teilbereichen durch das Aufkommen von landschaftsuntypischen Wäldern ihren offenen Charakter eingebüßt. Die Geestrücken wären natürlicherweise fast ausnahmslos mit Wald bestanden. Heute finden sich trockene Wälder in unterschiedlicher Größe nahezu über den gesamten Naturraum verteilt in der gesamten Landschaftseinheit. Kleinflächige Wälder auf den Geestkanten der Bachniederungen prägen weithin das Erscheinungsbild der Landschaft. Gehölze im Umfeld von Gehöften fördern einen vielfältigen Landschaftseindruck.

In den großflächig ackerbaulich genutzten Geestbereichen fehlen gliedernde Heckenstrukturen weitgehend. Landschaftsgliedernde Hecken sind vor allem an den Geländekanten zu den Niederungsgebieten zu finden. Einzelne staunasse grünlanddominierte Niederungen auf der Geesthochfläche weisen ebenfalls zahlreiche Heckenstrukturen auf. Grünland tritt ansonsten vor allem in den Niederungen der Fließgewässer auf.

*Sulinger
Geestrand-
stliche
Syker Geest*

Die großflächigen Ackerbereiche des Geestrückens des Sulinger Geestrandes werden nur selten von Hecken und Feldgehölzen gegliedert. Bedeutendere Grünlandbereiche beschränken sich naturraumtypisch im Wesentlichen auf die Fließgewässerniederungen. Größere Vorkommen finden sich u. a. am Eschbach und der Sule nördlich von Sulingen.

*Kirchdorfer
Moorestliche
Syker
Geest*

Das Landschaftsbild des Naturraums der Kirchdorfer Moore wird noch in weiten Bereichen durch die natürlichen Bedingungen des Naturraumes vorgegeben. Die Kirchdorfer Moore stellen ein mit zahlreichen Geestrücken durchsetztes Nieder- und Hochmoorgebiet dar. Zahlreiche der für die Eigenart des Landschaftsbildes bedeutsamen großflächigen Hochmoore wurden in der Vergangenheit abgetorft. In Verbindung mit Entwässerungsmaßnahmen haben sich weite Hochmoorflächen, z.B. im Allermoor und Siedener Moor, bewaldet und damit zumindest stellenweise ihren typischen, offenen Charakter verloren. Diese Entwicklung bedeutet zumindest für den Zentralbereich der Moore eine Beeinträchtigung dieser spezifischen Eigenart. Der offene Eindruck der Landschaft ist z.B. im Renzeler Moor und im Hespelohmoor noch stellenweise zu erleben. Gelegentlich kleinflächig auftretendes Hochmoorgrünland verstärkt als hochmoortypisches Element die Vielfältigkeit der Landschaft. Die Kirchdorfer Moore werden von verschiedenen Fließgewässern durchzogen, die aufgrund von Begradigungs- und Ausbaumaßnahmen viel von ihrer landschaftstypischen Eigenart verloren haben. Optisch beeinträchtigend wirken dabei die an der Großen Aue angelegten Deiche. Die Niederungen bilden aufgrund des ebenen Reliefs breite Niederungen aus, die kaum in die umgebende Landschaft eingesenkt sind und daher einen ganz anderen Charakter als die Geestbachniederungen aufweisen.

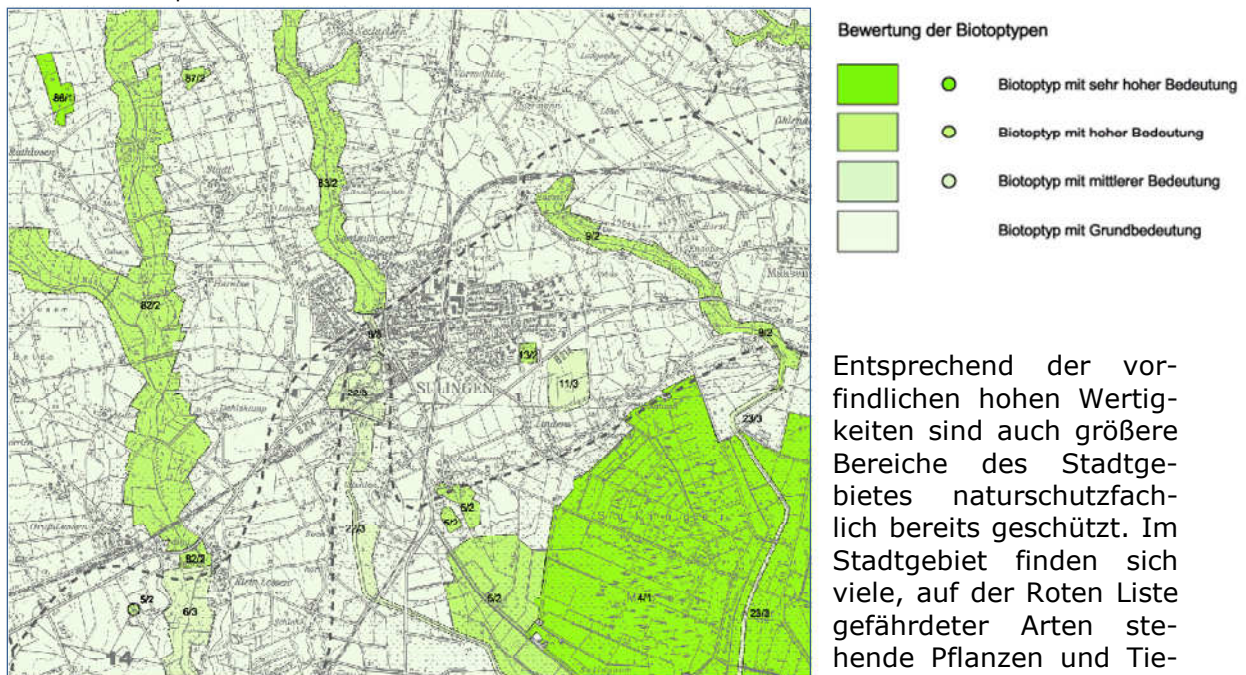
Ursprünglich wies der Naturraum im Bereich der feuchten, niedermoorgeprägten Niederungen weiträumige Grünlandbereiche auf. Heute dominiert auf vielen dieser Flächen Ackerbau. Charakteristisch für diesen moorgeprägten Naturraum ist der geringe Flächenteil von Wäldern, die zumeist auf den kleineren in der Landschaft verteilten Geestrücken vorkommen. Die auftretenden Wälder sind zumeist kleinflächig.

3.5.3 Flora / Fauna / Geschützte Bereiche

Für die Flora und Fauna (Pflanzen- und Tierwelt) gibt es in Sulingen zahlreiche wertvolle und **geschützte Bereiche**. Gemäß den Ergebnissen des Landschaftsrahmenplanes finden sich in Sulingen insbesondere im südlichen Stadtgebiet im Bereich des Sulinger Moores großflächig Biotopbereiche mit sehr hoher Bedeutung. Die Flussniederungen von Allerbeeke, Sule und Kuhbach werden durchweg als Biotopbereich mit hoher Bedeutung auch im regionalen Zusammenhang bewertet.

Flora /
Fauna

Abb 43. Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz 2008, Karte 1: Arten und Biotope



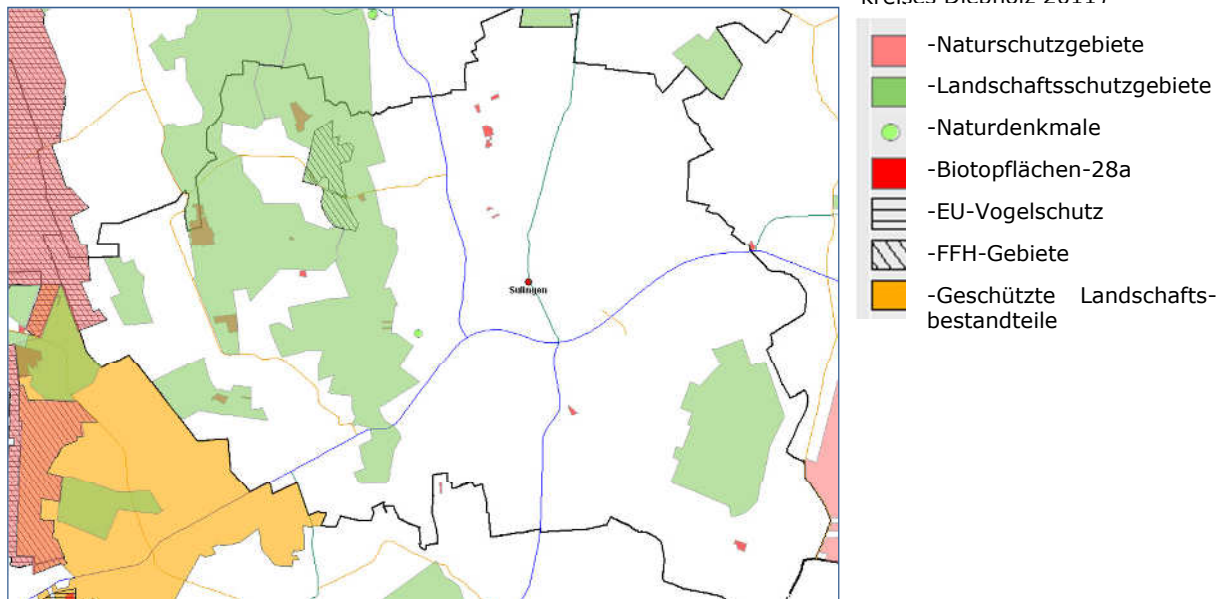
Entsprechend der vorfindlichen hohen Wertigkeiten sind auch größere Bereiche des Stadtgebietes naturschutzfachlich bereits geschützt. Im Stadtgebiet finden sich viele, auf der Roten Liste gefährdeter Arten stehende Pflanzen und Tiere.

Aber auch die innenstadtnahen Flächen (Stadtsee, Mühlenteich, Bürgerpark, Bahnflächen) bieten der Flora und Fauna diversifizierte Siedlungsmöglichkeiten.

- **FFH-Gebiete:** So ist das Hochmoorgebiet im Wietingsmoor sowie das Rathloser Gehege mit Hainsimsen Buchenwäldern als FFH-Gebiet geschützt (gemäß Flora-Fauna-Habitat Richtlinie der EU) und bildet den Lebens- und Vernetzungsraum für zahlreiche Artenvorkommen.
- **EU-Vogelschutzgebiet:** Das EU-Vogelschutzgebiet des Wietingsmoores ragt noch mit einem kleinen Bereich in der nordwestlichsten Ecke in das Stadtgebiet von Sulingen.
- **Naturschutzgebiete (NSG):** - keine vorhanden -
- **Landschaftsschutzgebiete (LSG):** Das Sulinger Moor auf der Gemarkung Lindern ist der größte naturschutzrechtlich geschützte Bereich in Sulingen (DH 44 – Sulinger Moor, 638 ha). Ein weiteres (Hoch-)Moor befindet sich auf der Gemarkung Rathlosen mit dem Wietingsmoor. Beide Moore sind Bestandteil des Biotopverbundes Diepholzer Moorniederung. Diese Flächen sind hochwertige Biotopflächen mit wichtigen Anziehungspunkten für eine große Zahl von Tieren und Pflanzen und zugleich weisen sie wichtige Erholungsfunktionen auf. Ebenso hat das niedersächsische Schlattprogramm zur Steigerung der Artenvielfalt auf Ackerflächen erfolgreich neue Flächen bzw. Trittsteinbiotop geschaffen. Des Weiteren existieren verordnete Landschaftsschutzgebiete mit dem Gebiet entlang der Kleinen Aue (DH 36 – Kleine Aue mit insgesamt 1.690 ha jedoch auch in Schwaförden), sowie im Bereich des Kuhbachtals (DH 48 – Südliches Kuhbachtal u. Großes Lessener Moor).

- **Naturdenkmale:** Als Naturdenkmal ist ein Findling durch den Landkreis geschützt worden (DH 11 – Findling).
- **Besonders geschützte Bereiche von Natur und Landschaft:** Als wertvoll gelten insbesondere die Niederung der Kleinen Aue (DH 17 im Verzeichnis des Landkreises Diepholz).
- **Besonders geschützte Biotope:** Zahlreich vorhanden und über das Stadtgebiet verteilt.

Abb 44. Übersicht über die geschützten Bereiche im Stadtgebiet von Sulingen (Quelle: Geoweb des Landkreises Diepholz 2011)



Neben diesen sehr wertvollen Bereichen hinsichtlich der Biotopstrukturen gibt es aber auch größere Areale im Stadtgebiet, die von vielen Artenvorkommen gemieden werden. Ein solcher Bereich ist der Dillenbergr. Zwar ist der Bereich auch landschaftsprägend, aber hier überwiegen die technischen Merkmale, wie die weit sichtbaren Windenergieanlagen sowie die zahlreichen Erdöl- und Erdgasförderstationen.

Entwicklung

Die Stadt Sulingen strebt grundsätzlich an, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Schönheit des Landschaftsbildes weiterhin zu bewahren und nach Möglichkeit auch weiter zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind dabei angesichts der Wertigkeiten wichtig:

- Die Förderung einer extensiven, ressourcenschonenden und umweltverträglichen **Grünland**bewirtschaftung.
- Die Schaffung und den weiteren Ausbau von naturnahen **Fließ- und Stillgewässer**biotopen sowie damit verbunden die Förderung des Biotopverbundes und die Aufwertung des Landschaftsbildes.
- Die Erhöhung des **Wald**anteils im Stadtgebiet mit standortheimischen Laubmischwäldern sowie die Gestaltung der Waldränder mit lückigen Strauchgürteln und eingestreuten Einzelbäumen.

4 Entwicklungsziele

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes findet in Sulingen keine grundsätzliche Neuorientierung in der Planung der baulichen Entwicklung statt. In vielen Bereichen haben sich die bisherigen Planungsgrundsätze außerordentlich bewährt und es haben sich im Laufe der Jahre positive Entwicklungen für das Stadtgebiet eingestellt.

Dennoch erfordern die in Kapitel 3 aufgezeigten Rahmenbedingungen eine Modifikation und Weiterentwicklung bisheriger Planungsansätze, teilweise auch eine Korrektur bisheriger Vorstellungen, um den Herausforderungen auch zukünftig begegnen zu können.

4.1 Entwicklungsziele des Demographie Workshops der Bürger/innen

Folgende Handlungsfelder für Sulingen wurden im Rahmen des Demographie – Workshops am 10. März 2010 mit Bürgern und Bürgerinnen im Sulinger Rathaus entwickelt. Sie dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes:

- Junge Menschen – Sulingens Chance:

Junge Menschen in Sulingen zu halten und für Sulingen zu begeistern, ist als eine der zentralen Zukunftsaufgaben der Stadt zu verstehen, wie nicht zuletzt die angesichts der Funktion als Mittelzentrum recht hohe und zudem steigende Abwanderungsrate der Menschen zwischen 20 und 30 Jahren verdeutlicht. Es ist zwar davon auszugehen, dass heute in erster Linie arbeitsplatz- und ausbildungsbezogene Aspekte ausschlaggebend für die Wohnortwahl junger Menschen sind. Aber sog. weiche Faktoren können die Identifikation junger Menschen mit ihrem Heimatort maßgeblich prägen, und somit die Bereitschaft, hier auch spätere Lebensphasen zu verbringen, entscheidend beeinflussen.

Der Stadt Sulingen wird daher empfohlen, Jugendarbeit und jugendorientierte Angebote, im weiteren Sinne auch eine jugendorientierte Stadtentwicklung stetig gemeinsam mit den jungen Menschen weiterzuentwickeln. Ausgangspunkt könnten geeignete, beteiligungsorientierte methodische Ansätze, wie moderierte Zukunftswerkstätten oder Workshops darstellen. Dabei könnte u.a. hinterfragt werden, inwiefern die derzeitig stark auf das Jugendzentrum JoZZ konzentrierte Jugendarbeit die Vorstellungen der jungen Menschen erfüllt bzw. für welche Projekte und Themen sie sich selber engagieren würden. Insbesondere sollten die jungen Menschen aus den außenliegenden Ortsteilen einbezogen werden, die tendenziell erschwerte Bedingungen bei der Wahrnehmung von Angeboten der zentralen Jugendarbeit haben, aber auch die jungen Menschen mit Migrationshintergrund, die sich in besonderer Weise im Kernstadtbereich Sulingens konzentrieren. Hier liegt der Ausländeranteil bei den 10 – 14-Jährigen mit über 12 % weit mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (5 %). Dennoch werden die Potenziale des Sulinger Arbeits- und Ausbildungsmarktes auch künftig eine zentrale Rolle bei der Orientierung der ortsansässigen jungen Menschen spielen. Die nachhaltige Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Perspektiven der Stadt ist gerade auch für junge Erwachsene mit höherem Bildungsabschluss eine entscheidende Größe für die Wohnstandortwahl - die Bindung junger Menschen an die lokale Wirtschaft – über (schulische) Projekte, Praktika usw. – kann die Jugendarbeit der Stadt Sulingen ebenfalls sinnvoll ergänzen.

Jugend-
arbeit
stärken

- Sulingen - familienfreundlicher Wohn- und Arbeitsort:

Die Stadt Sulingen versteht sich seit jeher als familienfreundliche Kommune; der starke Zuzug von Familien in den vergangenen zwei Jahrzehnten kann auch als Erfolg einer familienorientierten Stadtentwicklung verstanden werden. Dennoch ist zu konstatieren, dass sich die Bedürfnisse und Anforderungen von Familien, insbesondere wenn beide Elternteile berufstätig sind, in der jüngeren Vergangenheit erheblich gewandelt haben, nicht zuletzt auch forciert durch politische Schwerpunktsetzungen in diesem Handlungsfeld.

*Flexible
Betreu-
ungsein-
richtungen*

Es wird der Stadt Sulingen daher empfohlen, den eingeschlagenen Weg, das schon heute breite Spektrum an Kinderbetreuungsangeboten bedarfsgerecht auszubauen, fortzusetzen und unter Einbindung der relevanten Akteure und Partner zielorientiert zu realisieren. Bisher gab es in Sulingen im Schul- wie im Kinderbetreuungsbereich nur wenige ganztägige und flexible Angebote; die auftretenden Lücken mussten/müssen in der Regel durch private bzw. individuelle Lösungen geschlossen werden. Seit der Durchführung des Demographie Bürger-Workshops ist in diesem Spektrum bereits viel passiert und es wurden entsprechende Angebote geschaffen. Generell ist anzuraten, bei der Angebotsentwicklung einen großen Wert auf Flexibilität zu legen, da die langfristig rückläufigen Kinderzahlen und die unsichere Entwicklung der Anforderungen der Familien langfristige Planungen ungemein erschweren. So können z.B. über die Nutzung freier Raumkapazitäten in bestehenden Einrichtungen, Anmietung von Räumen, durch multifunktional nutzbare Gebäude oder die (Um-) Nutzung kommunaler Liegenschaften hohe Fixkosten vermieden werden, welche die Kommune in ihrer Handlungsfähigkeit einschränken könnten.

Hinsichtlich der Standortstrukturen ist abzuwägen, inwiefern wohnortnahe, kleinteilige Angebote oder zentrale Angebote mit größeren qualitativen Möglichkeiten bevorzugt werden. Auch die Einbindung bürgerschaftlichen Engagements, z.B. bei der Hausaufgabenbetreuung, Abholung von der Schule usw. könnte zur Entwicklung eines differenzierten und vielfältigen Betreuungsangebots beitragen. Um die vielfältigen bereits vorhandenen Initiativen und Bemühungen in der Kinderbetreuung auf gemeinsame Zielsetzungen hin zu bündeln, erscheint eine ergebnisorientierte Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure sinnvoll.

Neben der Beteiligung von Elternvertretern und den in der Kinderbetreuung aktiven sozialen Trägern sollten gezielt auch lokale Unternehmen einbezogen werden. Eine Arbeitsgruppe hat in diesem Sinne bereits erste Überlegungen zum Aufbau flexibler, betrieblicher Betreuungsangebote formuliert, die möglichst in die bestehenden Einrichtungen in der Stadt integriert werden sollten.

Um die Stadt Sulingen als familienfreundlichen Wohn- und Arbeitsort in der Innen- und Außenwahrnehmung weiter zu stärken, könnte im Dialog mit der Wirtschaft auch eine stärkere Flexibilisierung auf der Unternehmensseite angeregt werden, z.B. die Nutzung von flexiblen Arbeitszeitmodellen in ansässigen Unternehmen. Durch eine Positionierung in diesem Handlungsfeld können sich ansässige Betriebe im verschärften Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter profilieren und die Bedeutung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf herausstellen.

- Sulingen – Vorreiter seniorengerechter Angebote in der Region:

Im Landkreis hat Sulingen eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung und Realisierung innovativer seniorenorientierter Projekte und Angebote eingenommen, wobei offenbar die Vernetzung und das Engagement von einigen wenigen Personen an organisatorischen Schnittstellen in Sulingen entscheidend für den Erfolg waren. In der Zukunft wird eine zentrale Aufgabe darin bestehen, die Angebote bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, gezielt auszubauen und zu verstetigen. Ansätze für Weiterentwicklung und Ausbau deuten sich insbesondere im Handlungsfeld ‚Demenz‘, räumlich (in den Außenbereichen der Stadt) sowie kulturell (wachsende Bedeutung von ausländischen Senioren) an.

Angebot und Nachfrage der Nachbarschaftshilfe konzentrieren sich bisher stark auf die Kernstadt; im Zuge der demografischen und sozialen Veränderungen in den Dörfern werden die Anforderungen und Bedarfe mit hoher Wahrscheinlichkeit aber auch in diesen Bereichen spürbar steigen. Der Aufbau eines in die Außenbereiche der Stadt reichenden Netzwerkes könnte dazu beitragen, dass der Ansatz der organisierten Nachbarschaftshilfe auch in den ländlichen Bereichen stärker verankert wird. Die besonderen kulturellen Bedürfnisse älterer ausländischer Mitbürger werden ebenfalls zunehmend eine stark wachsende Bedeutung im Hinblick auf die Seniorenarbeit in Sulingen erlangen.

*Netzwerke
in den
Außen-
bereichen
der Stadt*

Heute ist der Ausländeranteil unter den Senioren und Hochbetagten selbst in der Kernstadt noch verschwindend gering (8 Personen; < 1 %), unter den Kohorten, die die künftigen Alten stellen werden, steigt die Bedeutung jedoch erheblich an (z.B. heutige 60 bis 69-Jährige: 52 Personen; 5 %). Es ist daher anzuraten, diese Bevölkerungsgruppen frühzeitig aktiv in die Aktivitäten einzubinden.

Ein ganz wesentliches Handlungsfeld der Zukunft stellt die Demenz dar. Gemeinsam mit den Trägern der Seniorenarbeit sollten speziell ambulante Angebote sowie die Unterstützung der betroffenen Familien sukzessive ausgebaut werden.

Gerade bei den oben angesprochenen Vorhaben wird eine vorrangige Zukunftsaufgabe darin bestehen, eine dauerhafte Etablierung, also die Verstetigung der Angebote und Strukturen sicherzustellen. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich diese Projekte langfristig (finanziell) selbst tragen werden, sollten alternative Verstetigungsmöglichkeiten gesucht werden. Dabei werden wesentliche Weichenstellungen vorgenommen werden müssen, ob kommerzielle Lösungen möglich/sinnvoll sind, die Angebote auf bürgerschaftliches Engagement aufgebaut werden können/sollen, ob bzw. wie sich die öffentliche Hand engagieren sollte oder ob Dauerlösungen mit den bisherigen Trägern möglich sind - oder kooperative Lösungen bedarfsgerechte und effiziente Lösungen erlauben.

Der weitere Ausbau der Zusammenarbeit und Abstimmung aller Akteure und Träger der Seniorenarbeit in Sulingen und im Sulinger Land ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu empfehlen.

4.2 Raumbezogene Entwicklungsziele

Die Stadt Sulingen stellt ein eigenständiges Mittelzentrum im stark ländlich geprägten Raum des südöstlichen Teil des Diepholzer Landkreises dar und befindet sich auf keiner von den Oberzentren Bremen, Osnabrück oder Oldenburg ausgehenden Entwicklungsachsen.

Somit ist für die Stadt Sulingen der Gedanke der dezentralen Konzentration von Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen der Entwicklungsplanung zugrunde zu legen. D.h. es soll eine Ergänzung und Sicherung der Siedlungs- und Infrastruktur im

Wesentlichen in der Kernstadt des Mittelzentrums Sulingen erfolgen und nicht in den Randlagen. In den Ortschaften der Stadt Sulingen wird planerische Zurückhaltung geübt, aber eine angemessene Entwicklung für den eigenen Bedarf berücksichtigt. Dazwischen verbleiben gliedernde Freiräume, die im regionalen Maßstab zu betrachten sind, aber auch auf lokaler Ebene werden an geeigneten Stellen Freiflächen gesichert. Damit wird die Qualität der Stadt Sulingen als Wohnstandort mit starkem Zentrum im Umfeld eines stark ländlich geprägten Raumes mit überschaubaren Siedlungseinheiten gesichert.

Der Umfang der dargestellten Baulandreserven orientiert sich am prognostizierten Bedarf im Falle der Wohnbauflächen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen entspricht dem abschätzbaren Bedarf, der in Kenntnis der Eigenentwicklung von ansässigen Betrieben und mit ergänzenden Neuansiedlungen sowie mit dem Ziel einer Nutzung von Standortvorteilen zu begründen ist.

Leitlinien

- Neue Wohngebiete werden in der Regel nur in der Kernstadt ausgewiesen.
- Die Ortschaften erhalten angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für den Eigenbedarf, wenn keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Allerdings sollen zunächst alle Möglichkeiten im Bestand genutzt werden.
- Südlich der B 214 und westlich der B 61 sollen sich keine Wohnbaugebiete und vor allem kein großflächiger Einzelhandel ansiedeln, damit die Innenstadt Sulingens und ihre Ladenstruktur vor einem substanzschädigenden Konkurrenzkampf verschont bleibt. Für besondere Einzelfälle im Rahmen einer gewerblichen oder industriellen Entwicklung ist es sinnvoll, Flächen südlich der B 214 bzw. westlich der B 61 in die Prüfung einzubeziehen.
- Neuer, zentrenrelevanter Einzelhandel soll im Regelfall nur noch im Stadtkern Sulingen selbst zugelassen werden. Einzelfallprüfungen sind jeweils erforderlich.
- Es werden möglichst große zusammenhängende Areale aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes von Bebauungen freigehalten.

*Umsetzung
im Plan*

- Aktive landwirtschaftliche Betriebe erhalten eine Darstellung als gemischte Baufläche, soweit sie im größeren Siedlungszusammenhang liegen. Liegen sie außerhalb größerer Siedlungsbereiche erhalten sie keine Bauflächendarstellungen.
- Besondere Streulagen werden nur dann als größere Siedlungseinheit bewertet und hinsichtlich einer Bauflächendarstellung (für den Bestand) überprüft, wenn sie mindestens 12 Wohnhäuser (Groberfassung) umfassen.
- Größere unbebaute Straßenseiten innerhalb der Ortslagen werden nicht generell als Bauflächen einbezogen, obwohl die Erschließung gesichert ist, sondern nur im Einzelfall und bei nachgewiesenem Bedarf der Ortschaft dargestellt.
- Bereiche, die überwiegend durch Wohnen in neuen Einfamilienhäusern geprägt sind, werden als Wohnbauflächen gesichert. Damit wird auch zukünftig ein entsprechender Schutz gegenüber heranrückenden anderen Nutzungen (z.B. Tierhaltungsanlagen) gewährleistet.
- Gemischte Bauflächen werden insbesondere in den Bereichen vorgesehen, die aktuell und voraussichtlich auch zukünftig durch eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe und/oder landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind. Die Darstellung als gemischte Bauflächen dient in besonderer Weise dazu, den Schutzanspruch von Kleingewerbe und Hofstellen gegenüber reiner Wohnbebauung zu stärken.
- Gemischte Bauflächen werden des Weiteren entlang der Hauptverkehrsstraßen in der zentralen Ortslage dargestellt, um zukünftige Entwicklungen einer Versorgung bzw. Nutzungskonflikte mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen auf den Hauptachsen der Stadt zu vermeiden.

4.2.1 Entwicklungsziel Kernstadt

Die Sulinger Kernstadt ist geprägt von Gewerbegebieten mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Stadtrandlage und einer diversifizierten Dienstleistungsstruktur in den inneren Stadtgebieten. An der Galtener Straße ist mit der Stadtverwaltung Sulingens, dem Grünen Zentrum, dem Landvolk und dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), eine Behörden- und Verbände-bündelung entstanden. Hinsichtlich des Wohnsektors sollen zunächst die in den großen, konfliktfreien Wohnbaugebieten noch bestehenden Baulücken genutzt werden. In den Bereichen „Im Langel“ und „Linderner Straße“ ergeben sich kleinere zusätzliche Arrondierungen.

Für die Kernstadt der Stadt Sulingen bestehen folgende Entwicklungsziele:

- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Die primären Tendenzen der Entwicklung liegen innerhalb des abgegrenzten Bereichs des Sanierungsgebietes Sulingen-Nord. In diesem, inmitten der Stadt liegenden Bereich, soll die bisherige, störende Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriefläche zugunsten weniger störender Nutzungen, wie Flächen zur Misch- und Wohnnutzung, umgewandelt werden. Hierbei ergibt sich inmitten der Stadt Sulingen das Potential einer zentrumsnahen, gut erschlossenen Wohnbebauung auf ehemals gewerblich genutztem Grund.
- **Nur geringe Flächenarrondierungen für Wohnbauentwicklung:** Für die künftige Wohngebietsentwicklung werden, aufgrund der zu verzeichnenden demographischen Entwicklung, nur in geringem Umfang neue Flächenentwicklungen vorgesehen. Diese sind an den bereits bestehenden Baugebieten „Im Langel“ und „Linderner Straße“ angedacht, jeweils in einer Größenordnung von ca. 1,6 – 3,5 ha. Dies entspricht bei einer angenommenen Grundstückgröße von ca. 700 m² zzgl. erforderlicher Erschließungen ca. 20 – 43 Baugrundstücken. Die Erschließung kann jedoch sukzessive und bedarfsorientiert erfolgen, so dass keine weiten Baulücken bzw. unbebaute Grundstücksflächen entstehen. Lediglich die Wohngebietsentwicklung im Rahmen der Sanierung Sulingen-Nord stellt eine größere, jedoch sehr zentrumsnahe Wohngebietsentwicklung dar. Diese folgt den allgemeinen Zielen zur Stärkung und Revitalisierung der Innenstädte und reduziert sogleich die Flächeninanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen. Ansonsten ist es das Ziel verstärkt Baulücken im Bestand zu nutzen bzw. freiwerdende Wohnbausubstanz wieder neu und möglichst energetisch umgerüstet, zu verwenden.
- **Nutzung von Lagevorteilen und Sicherung ausreichender gewerblicher Flächen für Ansiedlungen:** Ziel ist die Verwertung neuer Standortvorteile infolge der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur. Gewerbliche Bauflächen bzw. auch Vorratsflächen für gewerbliche Ansiedlungen sollen am Rande der Stadt, in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden Gewerbegebieten, neu impliziert werden. Hierfür bieten sich die Flächen entlang der Ortsumgehungen B 61 / B 214 im südlichen Siedlungsbereich an. Weitere Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung werden an das Gewerbegebiet Ost angegliedert werden. Dieses Flächenmanagement soll auch ggf. zukünftig erforderliche Umsiedlungen von Betrieben innerhalb des Stadtgebietes an geeigneteren Standorten erleichtern.
- **Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion der Stadtmitte:** Durch Sonderbauflächen wird die Lage von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an den Rändern der Stadt gezielt so gesteuert und auch begrenzt, dass sich keine Konkurrenzen zur Entwicklung des Innenstadtbereichs als zentralem Versorgungsschwerpunkt der Stadt ergeben können.

Nachfolgend ist die Gesamtschau der Entwicklungsflächen in der Kernstadt dargelegt. Entsprechend den dargelegten städtebaulichen und politischen Zielsetzungen soll im Wesentlichen die Kernstadt von Sulingen für die Zukunft gestärkt werden. Der größte Teil aller vorhandenen noch freien Baulücken, aber auch insbesondere die neu dargestellten Entwicklungsbereiche finden sich in der Kernstadt.

Gesamtprofil – Kernstadt von Sulingen

Abb 45. Gesamtübersicht Flächenentwicklungen

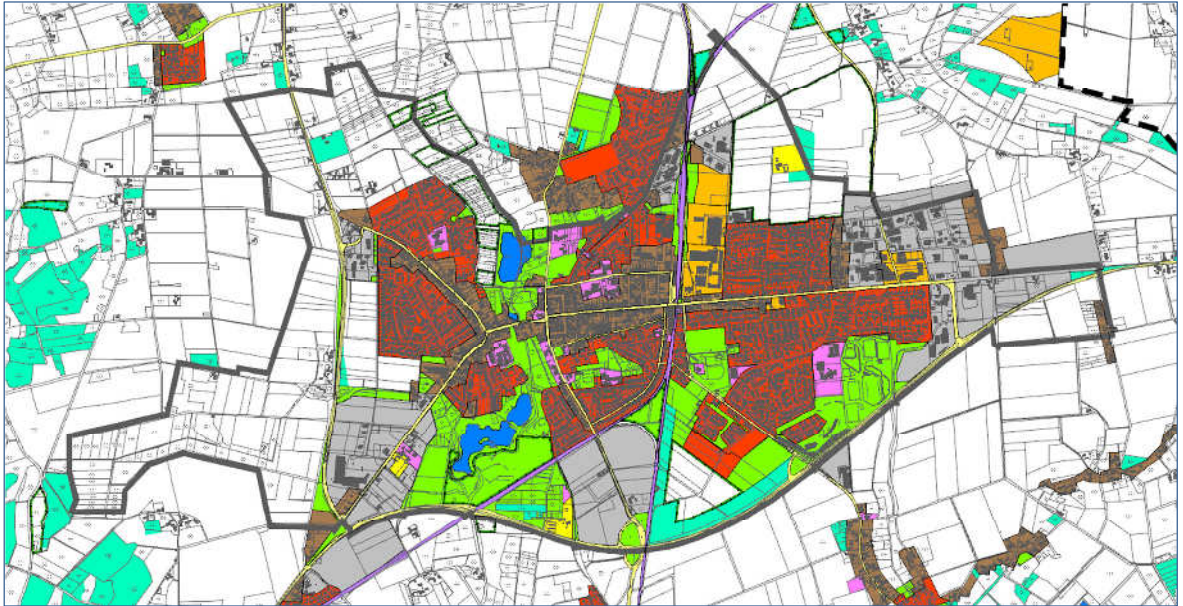
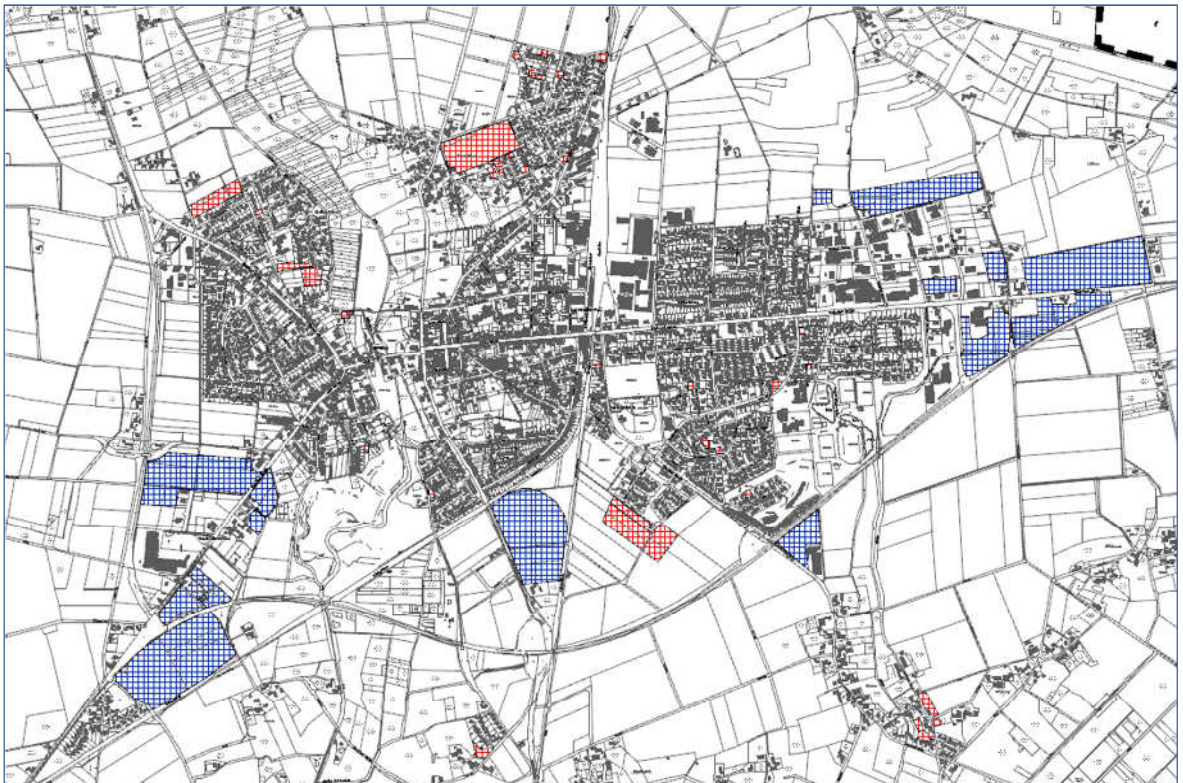
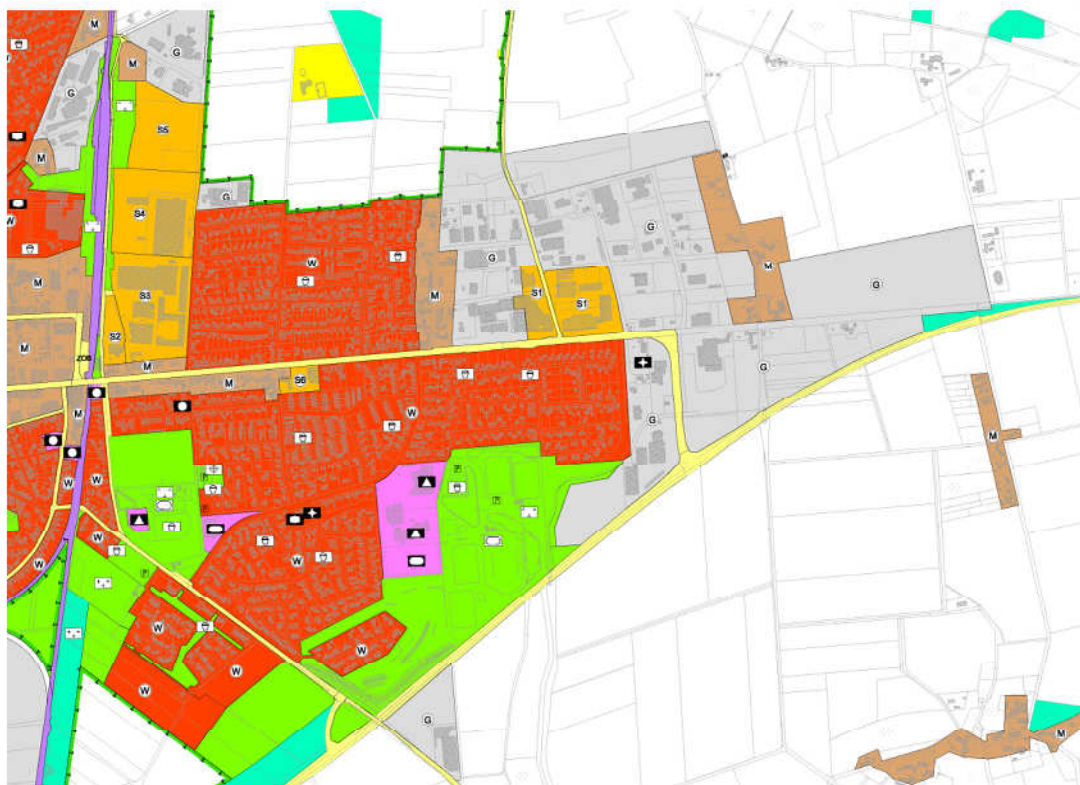


Abb 46. Noch freie Entwicklungsflächen – Kernstadt (Stand 2014)
(blau schraffiert = freie Gewerbeflächen, rot schraffiert = freie Wohnbauflächen)

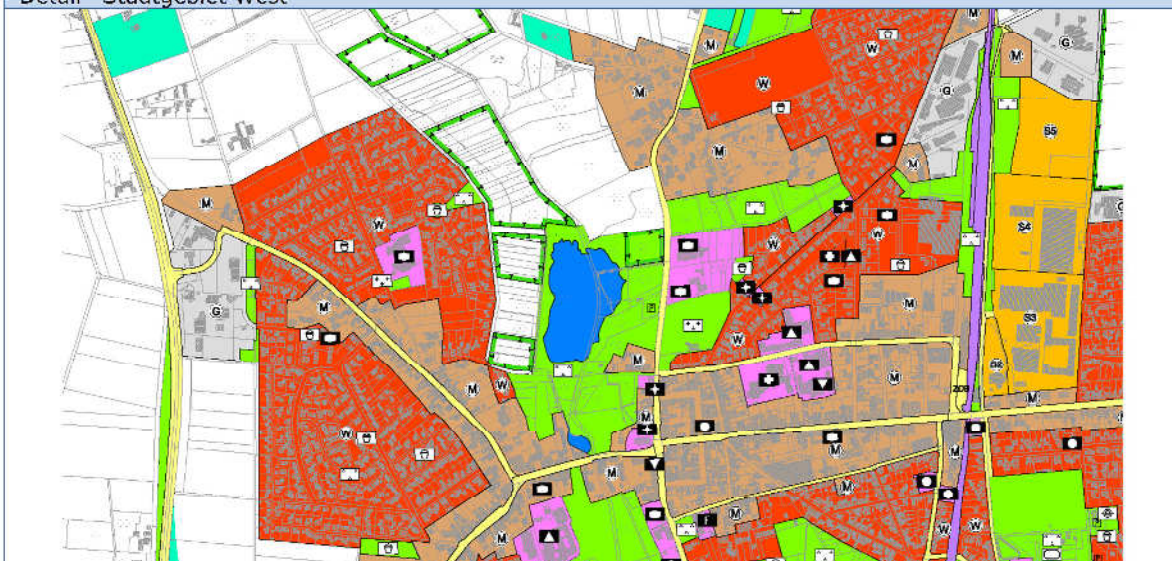


Einwohner Kernstadt	9.049 (Stand 12/2013)		
Fläche insgesamt	10.320.579 m ²		
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei:	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotenzial der Stadt
Wohnbauflächen	2.166.700	78.100 m ²	35 %
Gemischte Bauflächen	730.400 m ²	57.600 m ²	37 %
Gewerbliche Bauflächen	1.409.900 m ²	426.900 m ²	55 %

Detail – Stadtgebiet Ost / Nördlich und südlich Nienburger Straße



Detail –Stadtgebiet West



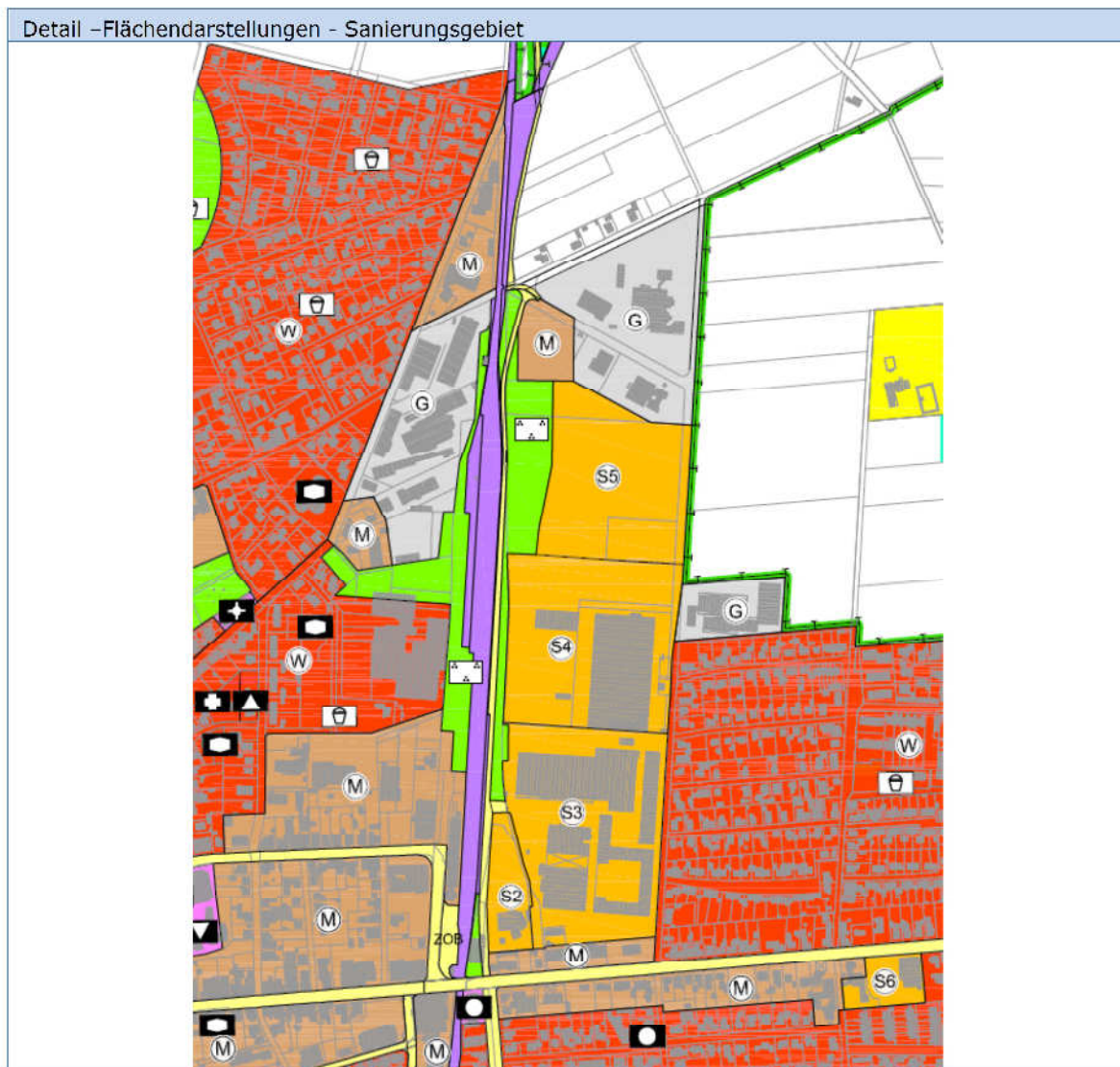
4.2.2 Entwicklungsziel Sanierungsgebiet Sulingen-Nord

Die Sanierung Sulingen-Nord wurde durch die Vorbereitenden Untersuchungen von 2003 / 2004 eingeleitet. Mit Ratsbeschluss vom 30.09.2004 wurde das Sanierungsgebiet mitsamt seiner Sanierungssatzung durch den Rat der Stadt Sulingen beschlossen. Die Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Niedersachsen erfolgte zeitnah. Folgende Entwicklungsziele werden verfolgt (Auszug aus dem Sanierungsrahmenplan):

- **Behebung der funktionalen und städtebaulichen Mängel:** Durch neue Nutzungsgliederungen im Sanierungsgebiet sollen zukünftig Konfliktlagen vermieden werden.
- **Neuordnung und Weiterentwicklung der verkehrlichen Situation:** Die Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplanes sollen berücksichtigt werden und die bessere Umnutzung von Flächen im Sanierungsgebiet ermöglichen. Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums soll verbessert werden.
- **Nutzung brachliegender Flächen:** Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sollen bislang brachliegende Gewerbeflächen bzw. Flächen im Bahnbereich neuen Nutzungen zugeführt werden.
- **Sicherung zeitgemäßer Wohn- und Dienstleistungsflächen:** Als Ergänzung der Strukturen der Innenstadt soll die Revitalisierung der Flächen zu einer Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt beitragen.
- **Schaffung neuer Grün- und Freiflächenstrukturen im Ortszentrum:** Es sollen durch eine zukunftsfähige Freiflächengestaltung die Aufenthaltsqualitäten im Zentrum von Sulingen gestärkt und naturschutzfachlichen sowie klimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

Abb 47. Auszug aus dem Sanierungsrahmenplan – Sulingen Nord (Stadt Sulingen 2006) – Bestand mit Nutzungskonflikten und angestrebte Planung





4.2.3 Entwicklungsziele der Ortschaften

Für die einzelnen Ortschaften sieht der Flächennutzungsplan folgende Entwicklungsziele vor:

Gesamtprofil – Ortsteil Nordsulingen

Der größte Siedlungsbereich in der Ortschaft Nordsulingen, der Ortsteil Nordsulingen selbst, ist durch die Ausweisung neuer Wohngebiete in den letzten Jahrzehnten mit der Kernstadt Sulingens zu einem Siedlungskörper verschmolzen. Die anderen, kleineren Siedlungsbereiche Nordsulingens, Bocksgründen, Schünemann, Langenäse, Nechtelsen, Vorwohld, Thiermann, Löhe und Hassel verteilen sich gleichmäßig über das Ortsgebiet und prägen das agrarisch strukturierte Landschaftsbild.

Siedlungscharakter

Eine weitere Wohnbebauung ist vor allem in Nordsulingen, in den bestehenden Baugebieten und zur Arrondierung des zentralen Siedlungsgebietes Sulingens gewollt. Eine Ausnahme bildet die Ergänzung des bestehenden Wohngebietes in Vorwohld. Basis ist hier ein bereits rechtsgültiger Bebauungsplan. Diese Flächen werden weiterhin zur Eigenentwicklung und Stabilisierung des Ortsteiles im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Entwicklungsziel

Eine größere Gewerbeentwicklung soll nur im südlichen Bereich als Abschluss des Gewerbegebietes Ost ermöglicht werden.

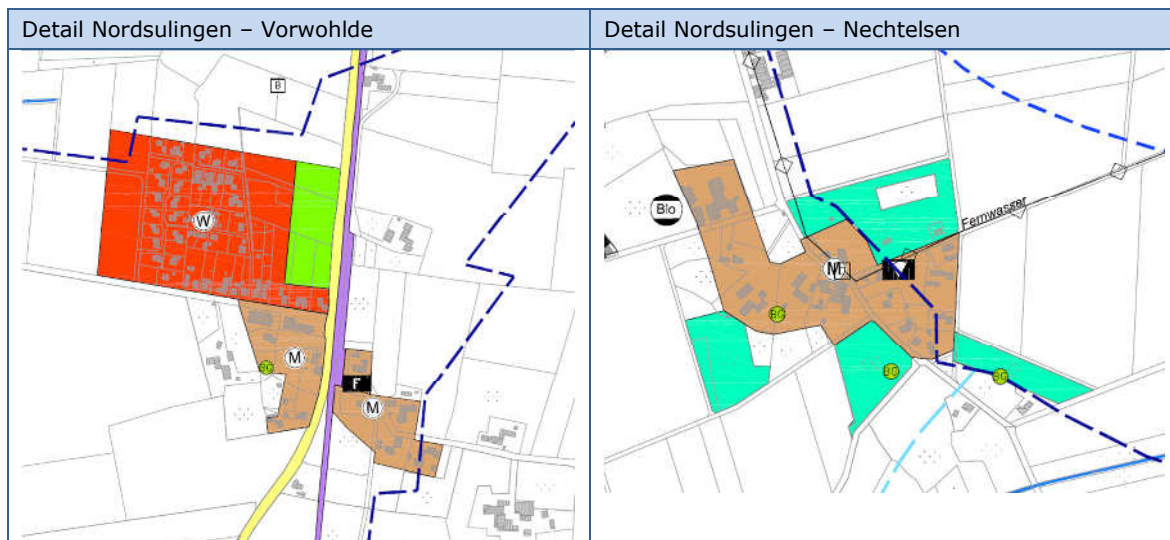
Für die Streulagen werden – bis auf Nechtelsen und Vorwohldede – aufgrund ihrer geringen Größe bzw. der Anzahl der Wohnhäuser keine Bauflächendarstellungen vorgenommen. Somit sind auch keine zusätzlichen Flächenentwicklungen in diesem Bereich vorgesehen. Bauliche Entwicklungen unterliegen hier weiterhin den Bedingungen des Außenbereichs und sind deshalb sorgsam im Einzelfall abzustimmen mit den sonstigen Genehmigungsanforderungen bzw. naturschutzfachlichen Erfordernissen.

Der Naturraum des nördlichen *Suletals* soll in seiner Wertigkeit erhalten und weiterentwickelt werden. Auch ist dieser Raum in Teilen für bestehende und zusätzliche Kompensationsflächen gesichert worden.

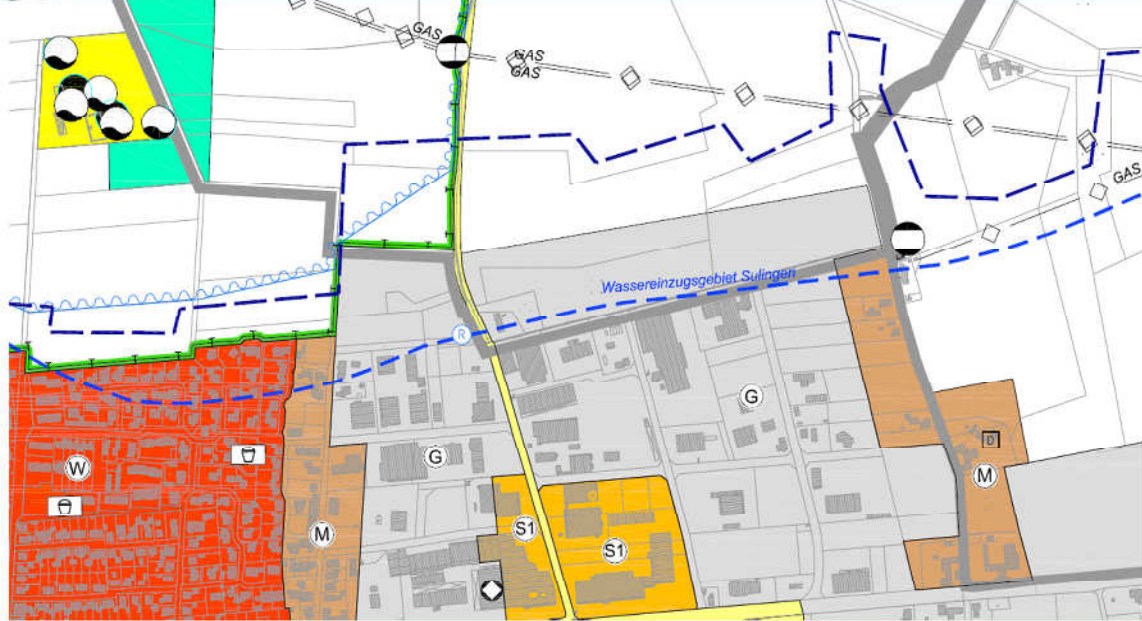
*Eingriffe in
Natur und
Landschaft*

Die Entwicklungsflächen von Nordsulingen liegen zu einem großen Teil innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder (im Fall von Vorwohldede) im Bereich bereits bestehender Bebauungspläne und Baurechte. Besondere Eingriffstatbestände für die noch freien Entwicklungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich hierfür nicht ableiten. Ein zusätzliches Kompensationserfordernis, das auf Ebene der vorliegenden FNP-Planung zu bilanzieren ist, entsteht jedoch mit der umfangreichen Erweiterung des Gewerbegebietes mit rd. 6.7 ha.

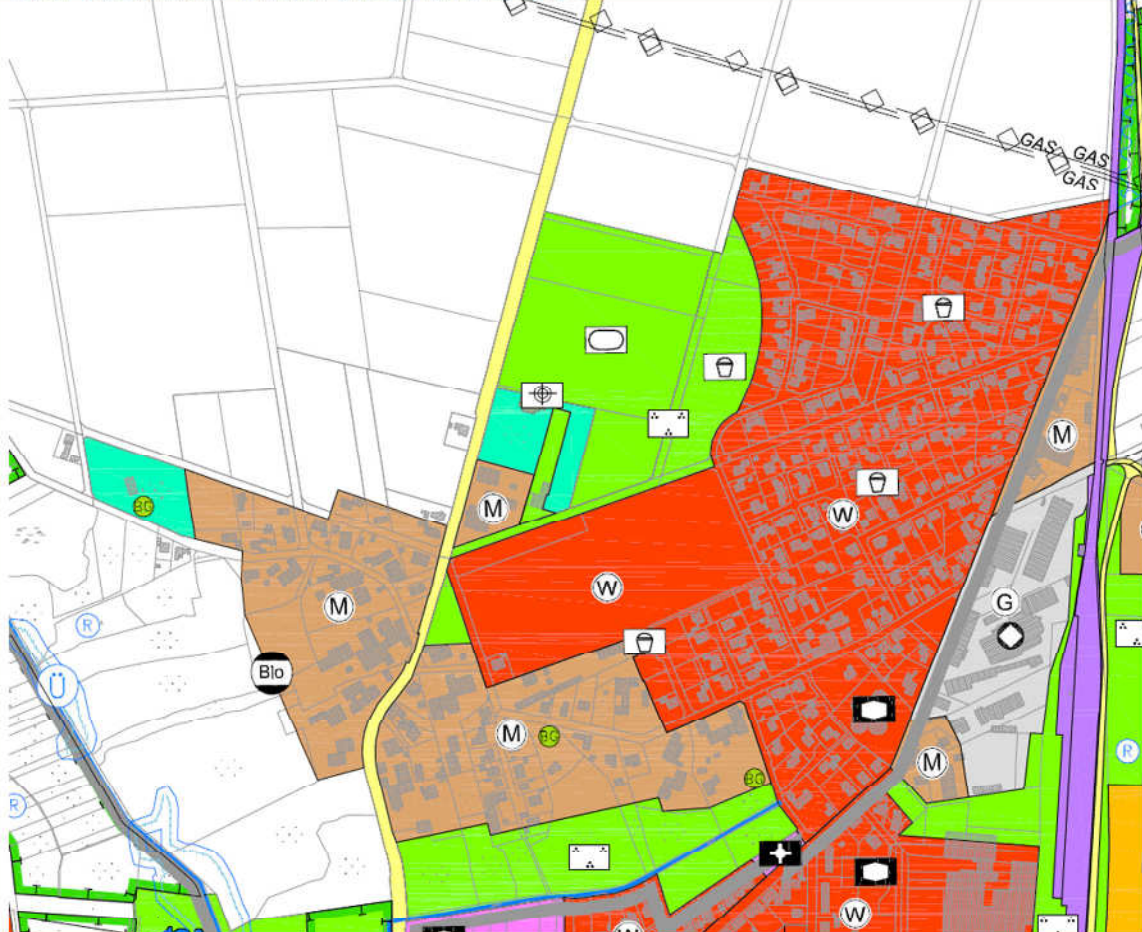
Einwohner Nordsulingen	1.386 (Stand 12/2013)		
Fläche insgesamt	15.974.150 m ²		
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei:	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotenzial der Stadt
Wohnbauflächen	371.800 m ²	84.000 m ²	~ 38 %
Gemischte Bauflächen	251.100 m ²	8.400 m ²	~ 5 %
Gewerbliche Bauflächen	60.200 m ²	60.200 m ²	~ 7 %



Detail Nordsulingen – Gewerbegebiet Ost



Detail Nordsulingen – Nördlich und südlich Lilienweg



Gesamtprofil – Ortsteil Rathlosen

Siedlungscharakter

Im Ortsteil Rathlosen gibt es drei Siedlungsgebiete: Rathlosen mit zwei östlich gelegenen Siedlungssplittern sowie die Ortslage Stadt, die sich alle an der Kreisstraße K 2 befinden. Es sind nach wie vor ländlich geprägte Siedlungslagen mit prägenden Hofstellen. Das restliche Gebiet ist von der Agrarwirtschaft geprägt.

Ein Großteil des Gebietes von Rathlosen (ca. 50 %) steht aufgrund von hohen natur- schutzfachlichen Wertigkeiten unter strengem Naturschutz. Es sind zahlreiche Biotope vorhanden.

Entwicklungsziel

Entwicklungsziel für die Ortschaft ist die Stabilisierung und der Erhalt der bestehenden und im Zusammenhang bebauten Siedlungsteile. Flächenausdehnungen erfolgen infolge der Neuaufstellung des Planes nicht. Angestrebt sind Eigenentwicklungen durch Nutzung vorhandener innenliegender Baulücken und Entwicklungsflächen.

Wesentliche Belange

Der Charakter (Formgebung, Grundstücksgrößen) der ländlichen Bebauung soll berücksichtigt werden. Innerhalb der Ortslage finden sich teilweise schützenswerte Baumgruppen, die bei einer Entwicklung beachtet werden müssen. Fledermäuse in Hofbäumen oder landwirtschaftlichen Gebäuden können betroffen sein. Im Westen liegt ein Hochmoorschutzgebiet. Die Überschwemmungsgebiete entlang des Kuhbach sowie der Kleinen Aue sind zu beachten. Nördlich Landwehr ist ein Bodendenkmal vorhanden. Bei der Entwicklung von Wohnbauten soll auf den Schutz der vorhandenen Hofstellen und deren Wirtschaftsweise geachtet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Entwicklungsflächen von Rathlosen liegen im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche. Zumeist besteht bereits Baurecht auf den Flächen.

Ziel ist auch hier die Innenentwicklung. Die aufgezeigten noch freien Entwicklungsflächen innerhalb der gemischten Bauflächen stehen in aller Regel jedoch wegen der landwirtschaftlichen Hofstellen nicht für eine weitere Wohnnutzungen zur Verfügung. Deshalb wurde eine geringe Flächenarrondierung in der Ortslage Stadt vorgenommen. Ein Kompensationserfordernis, das auf Ebene der hier vorliegenden FNP-Planung neu zu bilanzieren wäre, entsteht damit nicht.

Einwohner Rathlosen	528 (Stand 12/2013)		
Fläche insgesamt	19.813.847 m ²		
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei:	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotenzial der Stadt
Wohnbauflächen	87.100 m ²	15.200 m ²	~ 7 %
Gemischte Bauflächen	165.000 m ²	10.300m ²	~ 7 %
Gewerbliche Bauflächen	-	-	-



Gesamtprofil – Ortsteil Groß Lessen

*Siedlungs-
charakter*

Groß Lessen besteht aus den Ortschaften Wardinghausen, Groß Lessen und Barrien, welche sich alle an der Kreisstraße 1 befinden, so wie aus der Ortslage Melloh, nördlich von Groß Lessen. Der Ortsteil Groß Lessen ist noch stark durch die landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft bedecken rd. 50 % des Ortsteiles.

*Entwick-
lungsziel*

Entwicklungsziel für die Ortschaft ist die Stabilisierung und der Erhalt der bestehenden und im Zusammenhang bebauten Siedlungsteile. Flächenausdehnungen erfolgen infolge der Neuaufstellung des Planes nur geringfügig. Angestrebt sind Eigenentwicklungen durch Nutzung vorhandener innenliegender Baulücken und Entwicklungsflächen.

*Wesentliche
Belange*

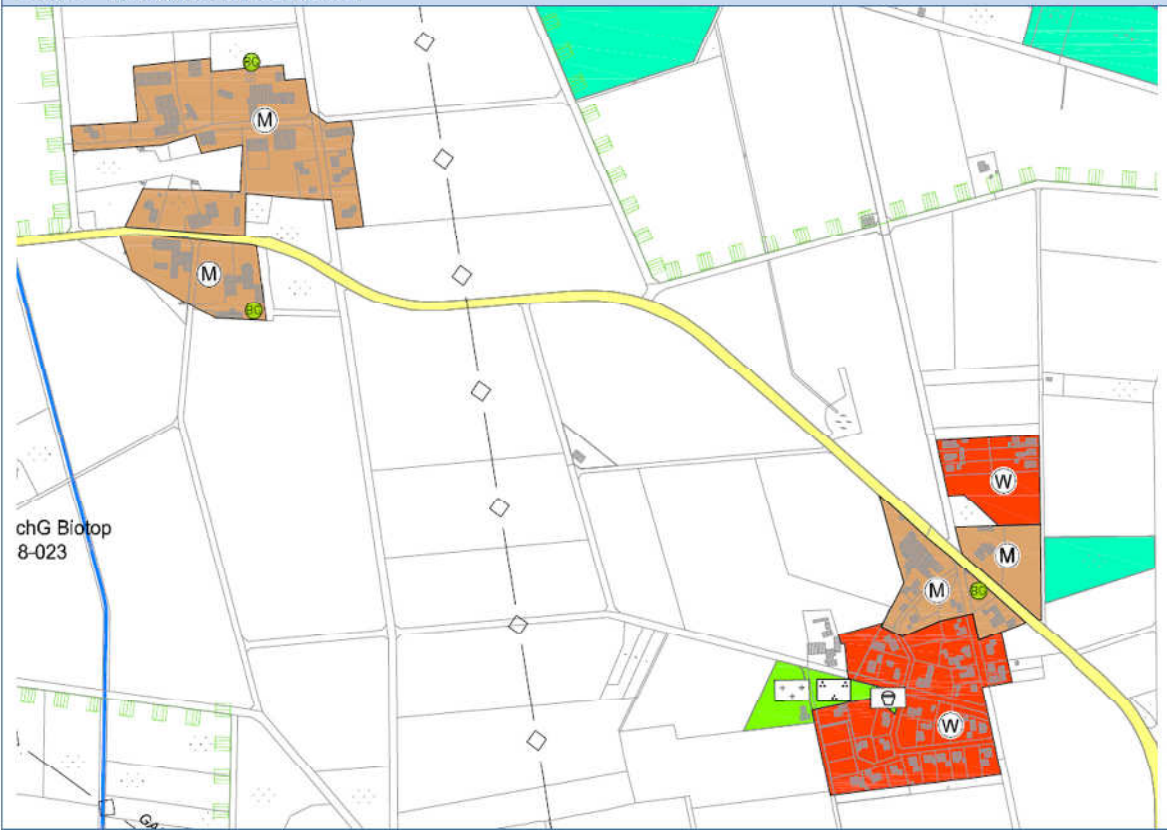
Der Charakter (Formgebung, Grundstücksgrößen) der ländlichen Bebauung soll berücksichtigt werden. Innerhalb der Ortslage finden sich teilweise schützenswerte Baumgruppen, die bei einer Entwicklung beachtet werden müssen. Am östlichen Rand von Groß Lessen findet sich ein großräumiges schützenswertes Landschaftsschutzgebiet. Fledermäuse in Hofbäumen oder landwirtschaftlichen Gebäuden können betroffen sein. Im Nordwesten der Ortslage liegt ein Hochmoorschutzgebiet. Die Überschwemmungsgebiete entlang des Kuhbach sowie der Kleinen Aue sind zu beachten. Bei der Entwicklung von Wohnbauten soll auf den Schutz der vorhandenen Hofstellen und deren Wirtschaftsweise geachtet werden.

*Eingriffe in
Natur und
Landschaft*

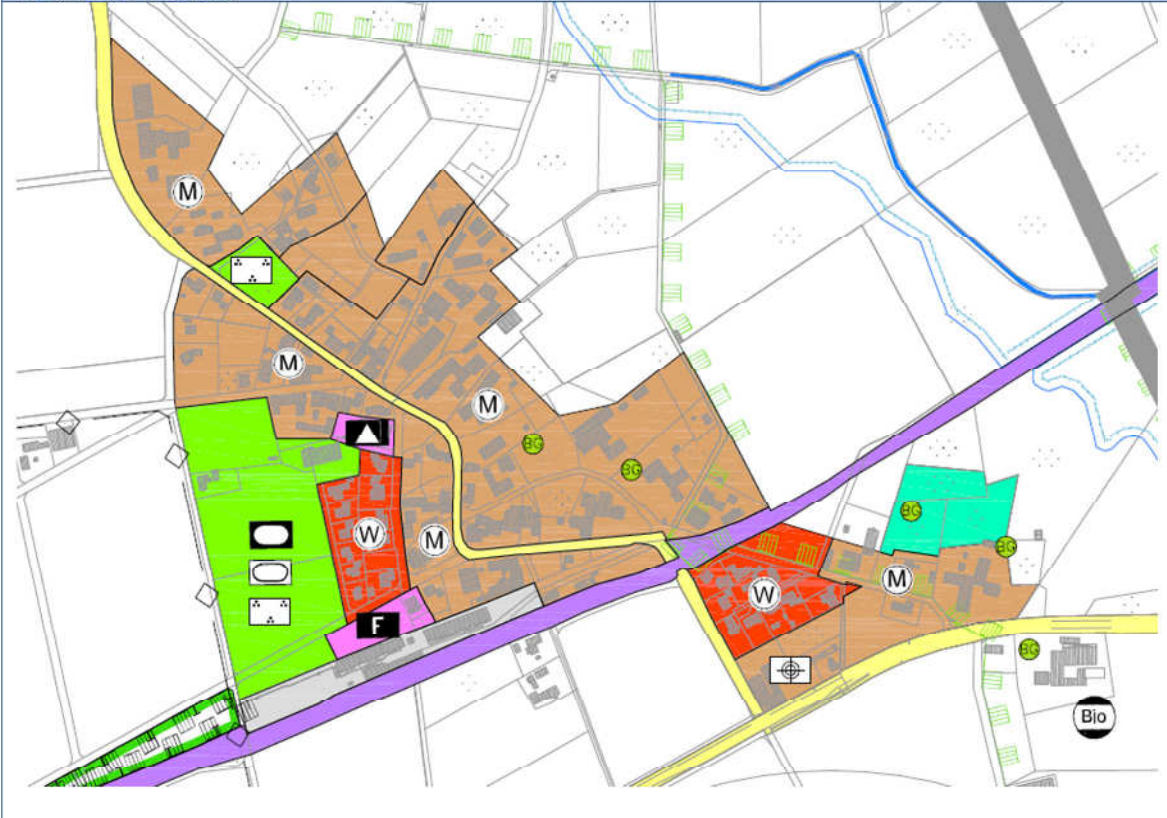
Die Entwicklungsflächen von Groß Lessen liegen weitgehend innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche. Besondere Eingriffstatbestände für die noch freien Entwicklungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich nicht ableiten. Zumeist besteht bereits Baurecht auf den Flächen. Ein Kompensationserfordernis, das bereits auf Ebene der hier vorliegenden FNP-Planung zu bilanzieren wäre, entsteht damit nicht.

Einwohner Groß Lessen	611 (Stand 12/2013)		
Fläche insgesamt	24.229.946 m ²		
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei:	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotenzial der Stadt
Wohnbauflächen	91.300 m ²	18.000 m ²	~ 8 %
Gemischte Bauflächen	319.700 m ²	28.100 m ²	~ 18 %
Gewerbliche Bauflächen	13.500 m ²	-	-

Detail – Ortslage Börfel und K 1



Detail – Groß Lessen



Gesamtprofil – Ortsteil Klein Lessen

Siedlungs- charakter

Klein Lessen ist sowohl einwohner- als auch flächenbezogen die kleinste Ortschaft Sulingens und wird nach Osten und Westen durch die beiden Flussläufe und Niederungen der Kleinen Aue und der Sule begrenzt. Prägend wirkt vor allem der Höhenzug des Dillenbergs, der sich mit 54,9 Meter über NN im Grenzbereich zur südlich anschließenden Gemeinde Barenburg erhebt.

Die Ortsteile Vorwerk, Bockhorn und Schlahe befinden sich im östlichen Grenzbereich der Ortschaft. Nur der Ortsteil Dahlskamp befindet sich nördlich der B 214, die das Ortsgebiet in süd-westlicher Richtung teilt. Größter Ortsteil ist Klein Lessen selbst, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Groß Lessen und dessen Ortsteil Wardinghausen.

Klein Lessen ist in seinem Landschaftsbild stark anthropogen geprägt. Jenseits der Siedlungsbereiche lockern kaum noch Gehölze, Bäume oder Buschwerk das Landschaftsbild auf. Im Bereich des Dillenbergs befinden sich zudem zahlreiche Windkraftanlagen, im Bereich nordöstlich des Ortsteils Schlahe sind viele Erdöl- und Gasförderanlagen zu finden.

Entwick- lungsziel

Entwicklungsziel für die Ortschaft ist die Stabilisierung und der Erhalt der bestehenden und im Zusammenhang bebauten Siedlungsteile. Flächenausdehnungen erfolgen infolge der Neuaufstellung des Planes nicht. Angestrebt sind Eigenentwicklungen durch Nutzung vorhandener innenliegender Baulücken und Entwicklungsflächen.

Eine größere arrondierte gemischte Baufläche liegt im nördlichen Bereich der Ortslage am Heerweg. Sie kann jedoch räumlich mit zum zentralen Siedlungsbereich von Sulingen gezählt werden und wirkt somit nicht direkt auf das Entwicklungsprofil der Ortslage.

Eine größere gewerbliche Baufläche ist südlich der Bundesstraße vorgesehen. Sie liegt jedoch direkt an den Flächen der Kernstadt und stellt deshalb kein eigenständiges Entwicklungspotenzial für den Ortsteil dar.

Der kaum besiedelte Landschaftsraum soll weiterhin von Besiedlung frei gehalten und die Naturräume der Kleinen Aue und der Sule in ihrer Wertigkeit erhalten bleiben.

Für die zukünftige Nutzung des Windparks Dillenberg sollen die aktuellen immissionschutzrechtlichen Anforderungen zum Schutz der benachbarten Wohnhäuser in Klein Lessen beachtet werden. Die Sonderbaufläche „Wind“ ist im Bereich des Dillenbergs deshalb entsprechend aktueller immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse verkleinert worden. Die Flächendarstellung des verbleibenden Sondergebietes (Windenergienutzung) wurde so gewählt, dass mindestens 500 m Abstand zu Einzelhäusern besteht.

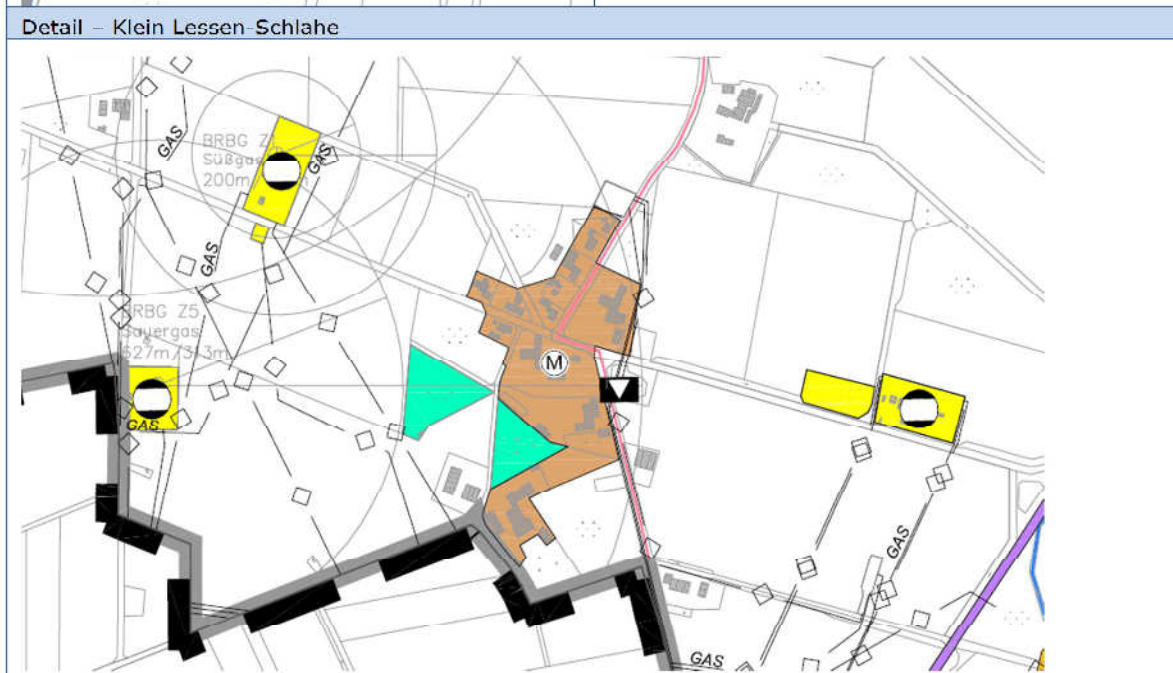
Wesentliche Belange

Der Charakter (Formgebung, Grundstücksgrößen) der ländlichen Bebauung soll berücksichtigt werden. Innerhalb der Ortslage finden sich teilweise schützenswerte Baumgruppen, die bei einer Entwicklung beachtet werden müssen. Fledermäuse in Hofbäumen oder landwirtschaftlichen Gebäuden können betroffen sein. Westlich liegt ein großflächiges Überschwemmungsgebiet der Kleinen Aue. Bei der Entwicklung von Wohnbauten soll auf den Schutz der vorhandenen Hofstellen und deren Wirtschaftsweise geachtet werden. Zugleich muss auf eine Verträglichkeit von Wohnen und Windparknutzung bzw. Sauergasstationen u.ä. geachtet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Entwicklungsflächen von Klein Lessen liegen weitgehend innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche. Besondere Eingriffstatbestände für die noch freien Entwicklungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich hier nicht ableiten. Zumeist besteht bereits Baurecht auf den Flächen. Ein Kompensationserfordernis, das bereits auf Ebene der hier vorliegenden FNP-Planung zu bilanzieren wäre, entsteht damit nicht. Bilanziert wird jedoch die größere gewerbliche Baufläche (zur Kernstadt gehörig).

Einwohner Klein Lessen	471 (Stand 12/2013)		
Fläche insgesamt	11.709.469 m ²		
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei:	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotenzial der Stadt
Wohnbauflächen	99.900 m ²	9.000 m ²	~ 4 %
Gemischte Bauflächen	234.100 m ²	33.800 m ²	~ 22 %
Gewerbliche Bauflächen	163.000 m ²	147.900 m ²	~ 16 %



Gesamtprofil – Ortsteil Lindern

Siedlungs- charakter

Die Ortschaft Lindern wird in weiten Teilen durch den Naturraum des Sulinger Moores geprägt. Neben kleinen verstreuten Siedlungssprengeln im Süden (Sulinger Bruch), konzentrieren sich die Kernsiedlungszonen im Norden des Ortsschaftsgebietes. Die Siedlungsbereiche Stehlen, Feldhausen, Lindern, Coldewey, Brünhausen, Gaue und Döhrel reihen sich parallel zur B 214 lose in West-Ost Ausrichtung aneinander. Nur der Ortsteil Labbus verortet sich nördlich der B 214.

Das Gebiet des Sulinger Moores mit seinen Flussniederungen, Feuchtwiesen und Bruchwäldern hat teilweise eine sehr kleinteilige Gliederung und ist von hohem landschaftlichem als auch naturräumlichem Wert.

Im Westen streuen sich Anlagen zur Gas- und Erdölförderung in den ansonsten weitestgehend unbesiedelten Landschaftsraum ein.

Wesentliche Belange

Im Süden des Ortsteiles findet sich ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet, sowie Vorranggebiete für Natur- und Landschaft. Fledermäuse in Hofbäumen oder landwirtschaftlichen Gebäuden können betroffen sein. Es sind Bodendenkmäler westlich von Döhrel vorhanden. Es führt ein Fernwanderweg entlang Döhrel, Brünhausen und Coldewey. Bei der Entwicklung von Wohnbauten soll auf den Schutz der vorhandenen Hofstellen und deren Wirtschaftsweise geachtet werden. Zugleich muss auf eine Verträglichkeit von Wohnen und Windparknutzung bzw. Sauggasstationen u.ä. geachtet werden.

Entwick- lungsziel

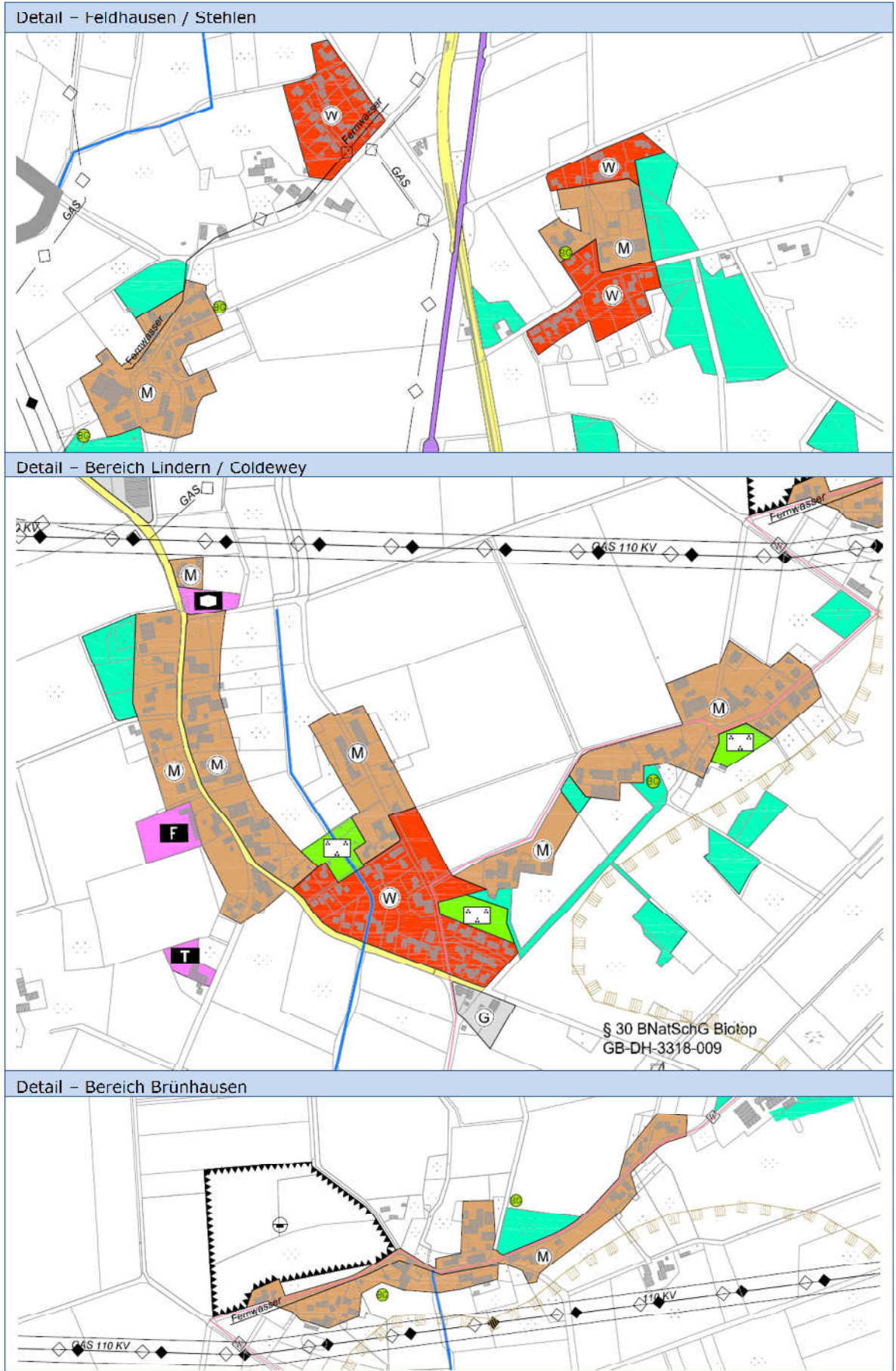
Entwicklungsziel für Lindern ist eine Stabilisierung der bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortslagen. Der kaum besiedelte Landschaftsraum der südlichen Teilbereiche um das Sulinger Moor herum, soll weiterhin weitestgehend von Besiedlung frei gehalten und der Naturraum in seiner Wertigkeit erhalten bleiben.

Im westlichen Ortsgebiet, südlich von Stehlen, Feldhausen und Lindern bestehen erste Konzeptstudien über die mögliche Anlage eines Freizeit- und Landschaftssees. In einem Gutachten wurden hierfür zwei alternative Umsetzungsräume, östlich und westlich der B61 ermittelt. Es wurde ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, wonach eine Ost-Seevariante zielführend erscheint. In den politischen Gremien wurde mangels bislang konkreter Flächenplanungen jedoch entschieden, keine zeichnerische Darstellung für das Projekt im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Alternativ waren Überlegungen zu einer Ansiedlung eines größeren Windparks beraten worden. Diese Entwicklung wurde vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Standortkonzeptes und weiter südlich liegenden Flächendarstellungen für die Windenergie verworfen.

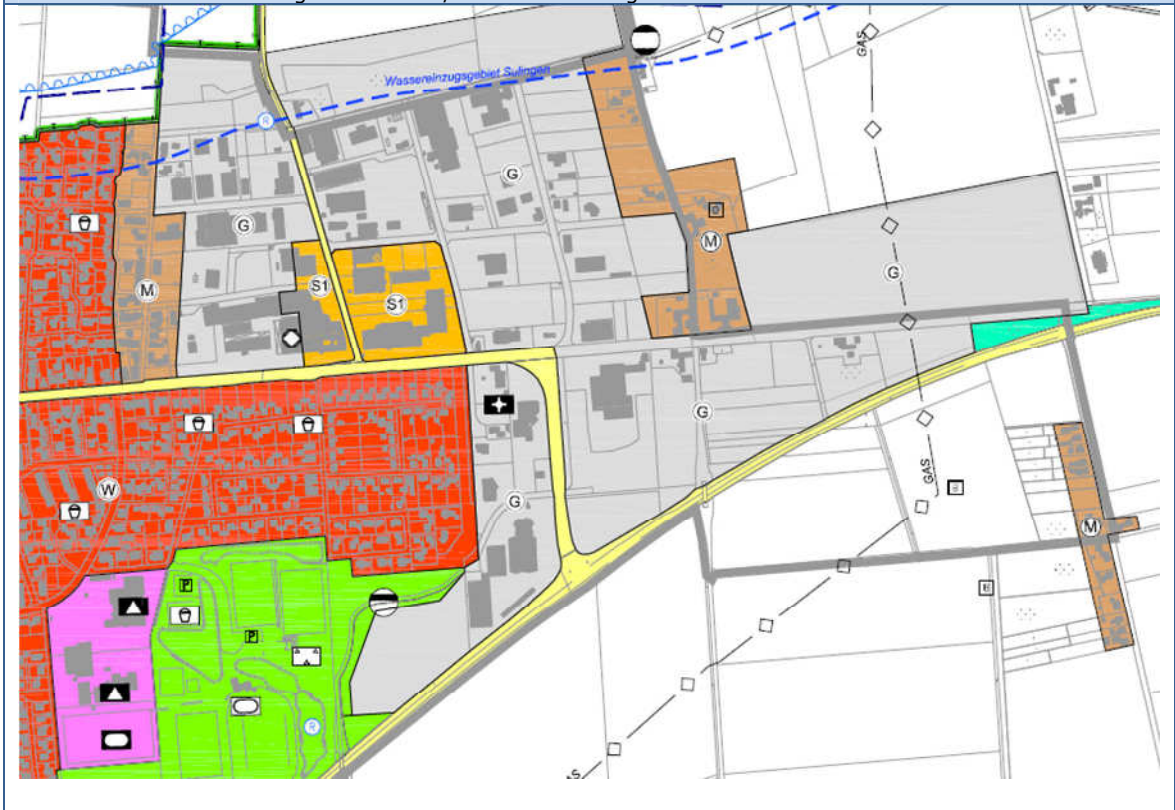
Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Entwicklungsflächen von Lindern liegen weitgehend innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder stellen geringfügige Flächenarrondierungen dar. Zumeist besteht bereits Baurecht auf den Flächen. Ein zusätzliches Kompensationserfordernis, das auf Ebene der vorliegenden FNP-Planung zu bilanzieren ist, entsteht jedoch mit der umfänglichen Erweiterung des Gewerbegebietes mit rd. 13 ha, das jedoch strukturell zur Entwicklung der Kernstadt zu zählen ist.

Einwohner Lindern	514 (Stand 12/2013)		
Fläche insgesamt	30.796.069 m ²		
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei:	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotenzial der Stadt
Wohnbauflächen	121.600 m ²	13.600 m ²	~ 6 %
Gemischte Bauflächen	326.700 m ²	16.600 m ²	~ 11 %
Gewerbliche Bauflächen	175.600 m ²	137.600 m ²	~15 %



Detail - Teil des Gewerbegebiets - Ost / Brünhauser Weg



5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen die Aktualisierung der Plan-darstellungen des Flächennutzungsplans '80 mitsamt seinen zahlreichen Änderungen sowie deren Weiterentwicklungen gemäß den Entwicklungszielen der Stadt dar. Zudem wurden Darstellungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz übernommen. Die Lage der Versorgungsflächen bzw. Leitungsverläufe be-stimmt sich aus den Angaben der jeweiligen Leitungsbetreiber. Informationsbasis für Flächen, die aufgrund von naturschutzfachlichen Belangen gesichert werden (Natur-schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete Biotope etc.), waren die aktuellen Materialien des Landkreises oder zuständiger Ministerien.

Im Folgenden werden die wesentlichen Neuerungen des Flächennutzungsplanes bezo-gen auf die Flächendarstellungen nach Ortsteilen dargelegt. Berücksichtigt wurden in den Neudarstellungen insbesondere auch zwischenzeitlich vorhandene Bebauungspläne für einzelne Gebiete bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

5.1 Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Stadtgebiet Lage und Umfang aller erforderli-chen Wohnbauflächen dar, die infolge der beschriebenen demographischen Entwick-lung für die Stadt Sulingen sinnvoll bzw. erforderlich sind. Der Schwerpunkt der Ent-wicklung liegt innerhalb der Kernstadt. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Potenzialflächen zwischen der Bahnlinie und dem Schwafördener Weg / Am Wolfsbaum im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik Ley. Dieser Bereich liegt im Sanierungs-gebiet ‚Sulingen-Nord‘ und wird im Zuge der Neuordnung des gesamten Areals als innenstadtnahes Wohnbauggebiet entwickelt.

In den Ortschaften erfolgen allenfalls sehr kleine Arrondierungen vorhandener Struk-turen. In den Ortschaften dienen die neuen Wohnbauflächen lediglich der eigenen Weiterentwicklung und Festigung der Ortschaft. Mit dieser Zielsetzung wird neben den demographischen Erfordernissen auch insbesondere den ökologischen Erfordernissen Rechnung getragen.

Abb 48. Wohnbauflächen – Gesamtbilanz (Stand noch freie Flächen: 7/2014)

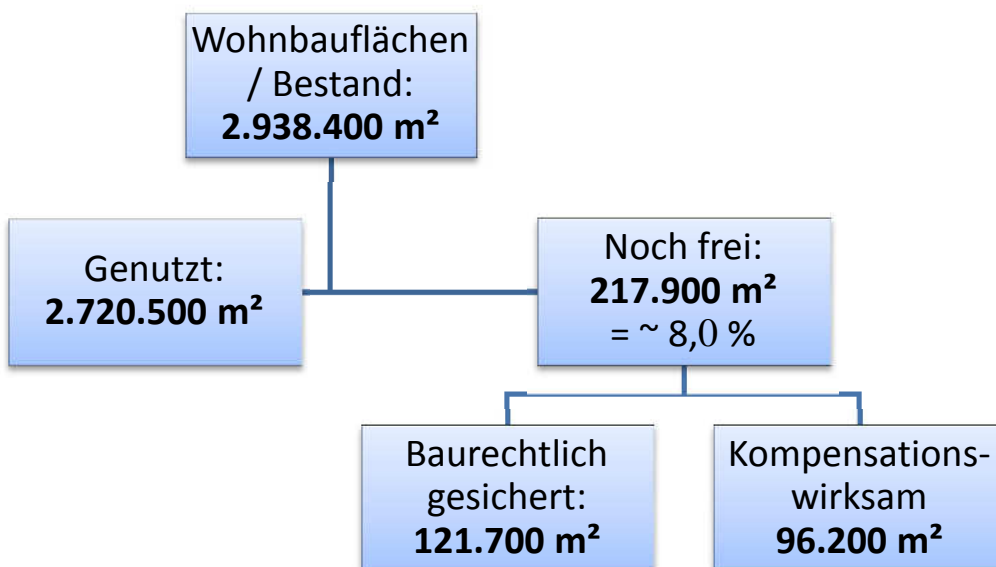


Abb 49. Gesamtübersicht über die dargestellten Wohnbauflächen in der Kernstadt- Bestand und noch freie Entwicklungsflächen (schraffiert) - Stand 7/2014

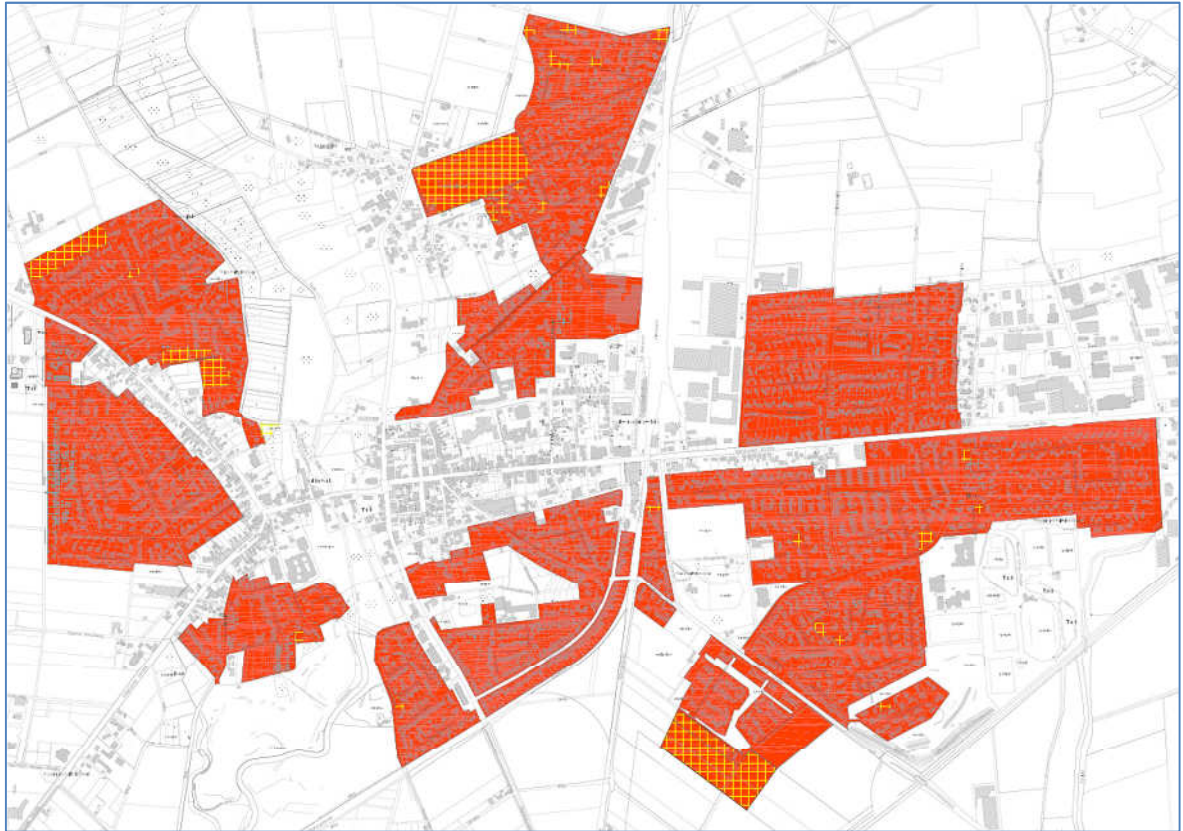
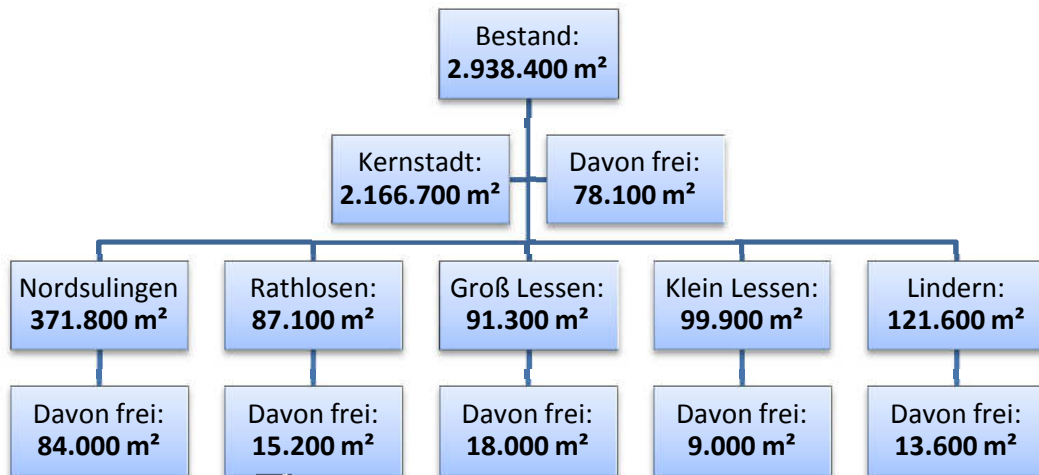


Abb 50. Wohnbauflächen – Bilanz für die einzelnen Ortsteile von Sulingen (Stand noch freie Flächen: 7/2014)



Im Einzelnen sind nachfolgende wesentliche Flächendarstellungen im Bereich von Wohnbauflächen zu nennen:

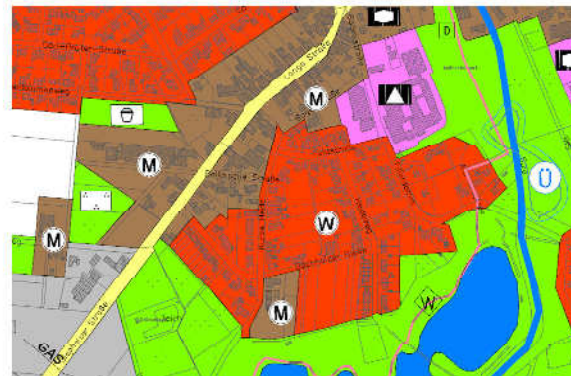
Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Im westlichen Bereich liegt ein ca. 1,6 ha großes Wohnquartier im Einzugsbereich des Baugebietes „Im Langel“. Hier können in den nächsten 15 - 20 Jahren ca. 21 Einfamilienhäuser (Annahme 750 m² Grundstück) innerhalb der Stadt Sulingen erschlossen werden.



Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Südlich der Bachholzer Riede liegt ebenfalls ein erschlossener Entwicklungsbereich mit einer Fläche von insgesamt rd. 9.600 m² (Bebauungsplan Nr. 88 rechtskräftig). 8 Wohnbaugrundstücke wurden bereits weitgehend an Interessenten verkauft. 2 Bauplätze sind noch frei.



Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Die Erweiterung des Baugebietes „Linderner Straße“ auf ca. 6,5 ha kann durch die vorhandenen Infrastrukturen problemlos erfolgen. Mit künftigen Bauherren (für ca. 80 EFH-Grundstücke mit 750 m² Grundstück) wird in den kommenden 15-20 Jahren gerechnet.



Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Durch die Sanierung Sulingen-Nord wird künftig eine innerstädtische Gewerbefläche in ein zentrennahes und hoch zu verdichtendes Wohngebiet (Annahme 550 m² Grundstücke) umgestaltet (Bebauungsplan Nr. 83 „Hinterm Wolfsbaum“, rechtskräftig). Dieses potentielle Wohngebiet soll als zukunftsnahe Erweiterung für ca. 60 Grundstücke dienen. Durch die zentrale Lage inmitten der Stadt und des Sanierungsgebietes werden keine neuen, unversiegelten Flächen in Anspruch genommen.



Ortsteil Nordsulingen:

Im Bereich Vorwohld existieren infolge bestehender Baurechte aufgrund eines Bebauungsplanes noch ca. 8 Baumöglichkeiten. Diese Baumöglichkeiten werden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erneut berücksichtigt, um den erforderlichen Vertrauensschutz zu wahren.



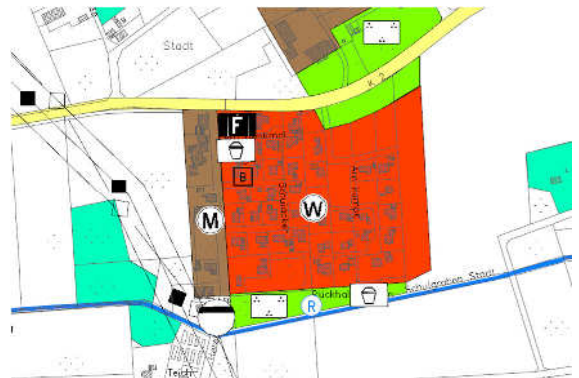
Ortsteil Nordsulingen:

Im Nordsulinger Feld südlich des Lilienwegs existiert noch eine größere Wohnbauentwicklungsfläche mit rd. 4,4 ha. Sie wird weiterhin bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, da sie nach wie vor eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers der zentralen Ortslage darstellt. Eine Erschließung ist notwendig, insoweit können auf der Fläche ca. 40 Baugrundstücke verwirklicht werden.



Ortsteil Rathlosen:

Im Bereich Stadt existieren innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen nur noch sehr wenige Baulücken. Kleine Entwicklungsmöglichkeiten zur Stabilisierung der dörflichen Gemeinschaft sollen jedoch gemäß Beschluss des Ortsrates möglich sein. In städtebaulich verträglichem Maß werden deshalb am östlichen Rand zusätzlich Baumöglichkeiten vorgesehen. Hier könnten rd. 4-5 Grundstücke umgesetzt werden.



Ortsteil Rathlosen:

Gleiches gilt für den Bereich südlich der K 2. Auch hier sind in rückwärtigen Bereichen noch insgesamt bis zu 5 erschlossene Baugrundstücke gegeben.



Ortsteil Groß Lessen:

Die fast ausschließliche Wohnbebauung im Kern der Siedlung „Auf dem Börfel“ sowie eine kleine Neuausweisung (ca. 0,4 ha) im Bereich bestehender Infrastrukturen und Erschließungswege erweitern die Wohnbauflächen um insgesamt ca. 1,8 ha.



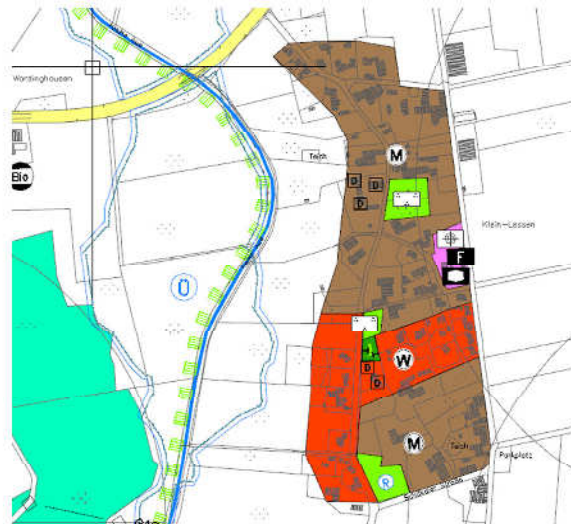
Ortsteil Groß Lessen:

In den beiden dargestellten Wohnbauflächen existieren nur noch kleinere Baulücken.



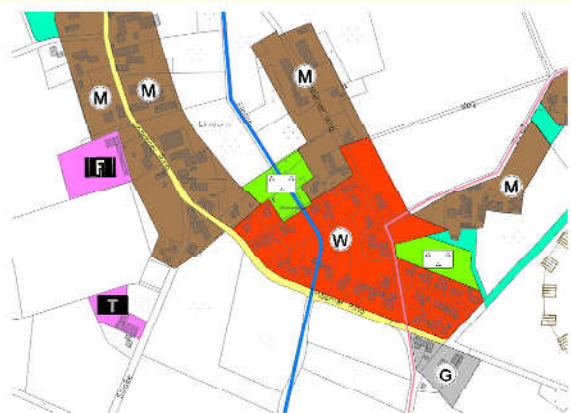
Ortsteil Klein Lessen:

Der Ortsteil ist stark durch gemischte Nutzungen geprägt. Kleinere Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen ergeben sich durch interne Verdichtungsmöglichkeiten und eine flächenmäßige Arrondierung im westlichen Bereich.



Ortsteil Lindern:

Im Ortsteil Lindern sind im Baugebiet Stehlen sowie westlich des Linderner Rings noch Baumöglichkeiten in geringem Umfang gegeben. Die vorhandene Infrastruktur kann damit effizient ausgelastet werden, die Erschließung der Bauflächen ist bereits sichergestellt. Eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft findet jedoch nicht statt. Ansonsten sind noch Verdichtungen ggf. durch Bebauung innenliegender größerer Grundstücke möglich. Zusätzlich ist zu erwarten, dass im Ortsteil mehrere landwirtschaftliche Hofstellen aufgegeben werden, womit ebenfalls neue Wohnmöglichkeiten durch eine gezielte Umnutzung der Höfe gegeben sind.



Ortsteil Lindern:

Im Ortsteil Lindern sind in Feldhausen noch Baumöglichkeiten durch Bebauung innenliegender größerer Grundstücke in geringem Umfang möglich. Die vorhandene Infrastruktur kann damit effizient ausgelastet werden, die Erschließung der Bauflächen ist bereits sicher-gestellt. Eine Erweiterung der Siedlungs-strukturen in die Landschaft findet nicht statt.



5.2 Gewerbliche Bauflächen

In Sulingen bestehen fünf nennenswerte Gewerbegebiete, die im Rahmen der Flächendarstellungen weiter bestätigt werden.

- Das **Gewerbegebiet Ost**, nordöstlich der Nienburger Straße entstammt aus den 1960er Jahren und zählt zu den ältesten Gewerbegebieten der Stadt. Hier sind vielfältige Formen der Produktion und Dienstleistung untergebracht.
- Das kleine **Gewerbegebiet "Westpoint"** hat sich seit 1980 sukzessive am neu formulierten nordwestlichen Stadteingang gebildet und besitzt eine Spezialisierung auf die Sparte "Mobilität - Verkehr".
- Das **Gewerbegebiet Diepholzer Straße** hat sich seit 1992 beständig weiterentwickelt und trifft aufgrund der günstigen Lage im Schenkelpunkt der beiden Bundesstraßen auf eine beständige Nachfrage. Dominiert wird dieses Gewerbegebiet von der Schuhfabrik Lloyd Shoes, die ihre Produktion aus einer innerörtlichen Gemengelage Sulingens an den Stadtrand verlagert hat. Auch eine Autoverwertung und eine Bonbonfabrik haben hier ihren Standort.
- Das **Gewerbegebiet Vorwerker Heide** wird neu direkt an der Bundesstraße B 214 südlich des Gewerbegebiets *Diepholzer Straße* vorgesehen. Es sollen rd. 14 ha Entwicklungsfläche entstehen, mit einem für gewerbliche Zwecke optimal geeigneten Standort zwischen der B 214 und dem Bahngelände.
- Das **Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld** wurde 2008 direkt an der Bundesstraße B 214 und der Landesstraße 202 ausgewiesen. Größter Betrieb in diesem Bereich ist eine Spedition, die im Rahmen der Sanierung "Sulingen-Nord" aus dem Sanierungsgebiet hierher verlagert wurde.

Kleinere Gewerbeflächen im Bestand sind noch im Ortsteil Groß Lessen und Lindern vorhanden. Im Ortsteil Klein Lessen wird eine kleinere Erweiterungsfläche für den dortigen Wertstoffhof berücksichtigt.

Das **Gewerbegebiet Nord** ist seit dem Bau der Eisenbahnstrecke nach Sulingen um den ehemaligen Verkehrsknotenpunkt des Sulinger Bahnhofs entstanden und macht mit seinen ursprünglich rd. 24 ha zu großen Teilen den Bereich des Sanierungsgebietes "Sulingen-Nord" aus. Es befindet sich zentral im Sulinger Stadtgebiet. Im Rahmen der Sanierung wurden bereits verschiedene emittierende Betriebe verlagert, allerdings befindet sich mit einer Metallgießerei noch eine klassische gewerbliche Nutzung im Gebiet. Im südlichen und östlichen Bereich des Gewerbegebietes überwiegen Handels- und Dienstleistungen, ein Baumarkt und Fachgroßhandel.

Der erwartete Flächenbedarf im Bereich gewerblicher Bauflächen orientiert sich zum Teil an dem Bedarf der Vergangenheit und der einhergehenden wirtschaftlichen Entwicklung der letzten 15 Jahre. Ergänzt wird dies durch die Prognose, dass viele vorhandene Betriebe, aufgrund der bereits bestehenden räumlichen Begrenztheit ihres Betriebsgeländes, eine Ausweitung bzw. einen Neubau in Betracht ziehen werden. Und

schließlich begründet sich der Umfang der zusätzlich erforderlichen Flächendarstellungen auch mit dem politischen Ziel, möglichst flexible und standortgerechte Standorte für die sich unterschiedlich entwickelnden Betriebe und insbesondere innerörtliche Verlagerungen bieten zu können. Die gewerblichen Bauflächen finden sich nahezu alle im Bereich der Kernstadt, wobei jedoch Teile der Neuentwicklungen im Gewerbegebiet Ost formal im Ortsteil Lindern oder im Ortsteil Nordsulingen liegen (siehe nachfolgende Abbildung).

In der Summe hat die Stadt damit rd. 182 ha planerisch vorgehaltene Flächen, von denen rd. 59 % in der Nutzung sind. Die verbleibenden Flächen sind noch frei. Sie liegen zum nur teilweise in planungsrechtlich weitgehend vorbereiteten Bereichen. Für zwei wesentliche Flächenentwicklungen im Bereich des Gewerbegebietes Ost mit insgesamt rd. 18 ha sowie für die Neuausweisung des Gewerbegebietes *Vorwerker Feld* mit rd. 14 ha Freifläche gilt, dass diese als Neuentwicklungen auch hinsichtlich eines damit neu entstehenden Kompensationsbedarfes berücksichtigt werden müssen.

Abb 51. Gewerbliche Bauflächen – Gesamtbilanz (Stand noch freie Flächen: 7/2014)

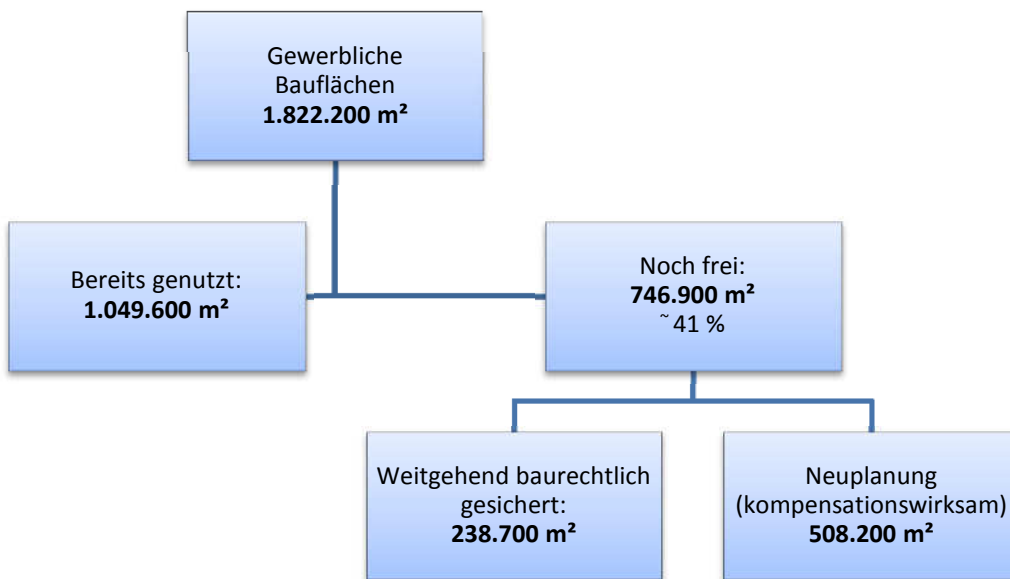


Abb 52. Übersicht über die dargestellten gewerblichen Bauflächen Bestand (grau) und freie Flächen (blau schraffiert) (Stand freie Flächen: 7/2014)



In Sulingen wird sich trotz dieser neuen Ausweisungen an der Barenburger Straße, nördlich der Nienburger Straße und an der B 214 dennoch die Gesamtgröße aller gewerblichen Bauflächen reduzieren. Dies begründet sich zum einen in der drastischen Gewerbeflächenrücknahme, die innerhalb des Sanierungsgebietes "Sulingen-Nord" (ca. 29 ha) umgesetzt wird. Es werden nahezu im gesamten Sanierungsbereich die Gewerbeflächen umgewidmet. Die als Ersatz hierfür neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen werden nun wesentlich besser an das überörtliche Straßennetz angeschlossen sein, die Stadt mit deutlich geringeren Immissionen belasten und sich allgemein sinnvoller in die bestehende Stadtstruktur eingliedern. Zum anderen begründet sich der Rückgang der Gesamtflächen durch eine Reduzierung von früheren Flächen in Nordsulingen, wo nunmehr ein Wasserschutzgebiet III angestrebt wird.

Im Einzelnen wurden folgende Flächenentwicklungen als Veränderung und Weiterentwicklung vorgesehen:

Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Das neue Gewerbegebiet „Mühlenkamps Feld III“ soll zur langfristigen Sicherung des Gewerbestandortes Sulingen dienen. Auf einer Fläche von ca. 11 ha kann sich auch großflächiges Gewerbe, direkt an der L 202 und in Sichtweite der B 61 / B 214, ansiedeln.



Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Zwei vorhandene Gewerbeflächen (Schwafördener Weg / Hasseler Weg) werden im Plan erneut dargestellt und damit in ihrem Bestand erhalten, obwohl eine Belastung der angrenzenden Wohngebiete besteht. Die Stadt gewichtet jedoch im vorliegenden Fall den Bestandsschutz der Betriebe im öffentlichen Interesse sehr hoch.



Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Östlich des bestehenden Gewerbegebietes Ost werden weitere Gewerbevorratsflächen an bereits vorhandenen Flächen bereitgestellt. Jedoch werden im gleichen Zuge nördlich des Gewerbegebietes Ost ca. 10,7 ha gewerblicher Baufläche zurückgenommen, so dass die Neuausweisung sich auf ca. 18 ha beläuft.



Siehe auch die Ausführungen zum Gewerbegebiet Ost.

Ortsteil Nordsulingen:

Die bislang nördlich des Gewerbegebietes Ost angepeilte Erweiterung bis zur Erdgasleitung wird reduziert. Die neue Abgrenzung umfasst statt ca. 16,8 ha nur noch ca. 6,3 ha. Dies begründet sich aus der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes Sulingen.



Die Untere Wasserbehörde des Landkreises teilt mit Schreiben vom 20.03.2015 mit, dass auf eine Darstellung der nördlich der Rostocker dargestellten Flächen verzichtet werden sollte, um Interessenkollisionen mit dem zukünftigen Wasserschutzgebiet Sulingen zu vermeiden. Die Stadt hat diesen Sachverhalt geprüft und kommt zu einem anderen Ergebnis. Es gibt zahlreiche gewerbliche Betriebe, deren Nutzung nicht zu einer Interessenkollision mit dem hydrogeologischen Einzugsgebiet führen werden. Aus der Darstellung gewerblicher Bauflächen kann auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Belange des Wasserschutzes können bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Ortsteil Lindern:

Das bestehende Gewerbegebiet an der Linderner Straße - Nähe B 214 (Fa. Rako) ist als Erweiterungsfläche bis an die B 214 vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Lindern - Im Nordfelde“). Hier ist ein Erweiterungspotential von ca. 2,2 ha entstanden.



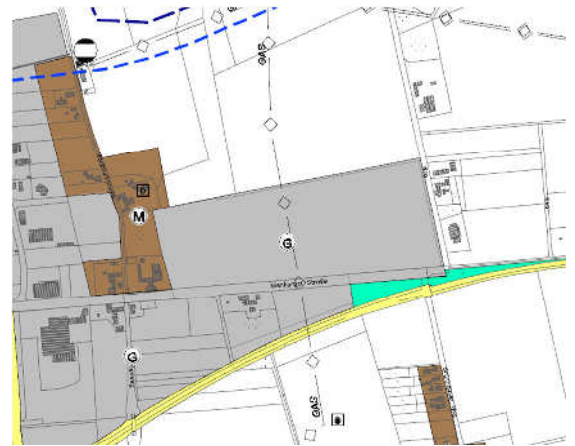
Ortsteil Lindern:

Ein bestehender, gewerblich geprägter Betrieb lag bislang im Außenbereich und wird als gewerbliche Baufläche (0,7 ha) dargestellt.



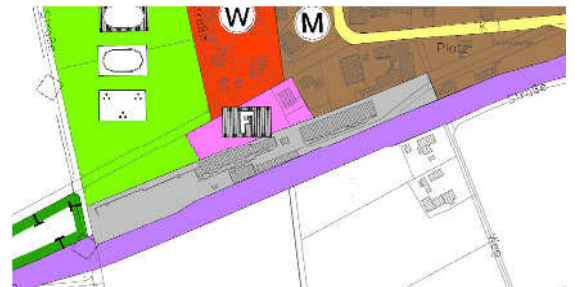
Ortsteil Lindern:

Der Bereich östlich des Gewerbegebietes Ost wird als neue gewerbliche Vorratsfläche ausgewiesen. Die unmittelbare Lage an der Nienburger Straße und die Einsehbarkeit von der Bundesstraße (Werbewirksamkeit) lassen diesen Standort auf rund 17,7 ha als optimal für diese Nutzungszuweisung erscheinen.



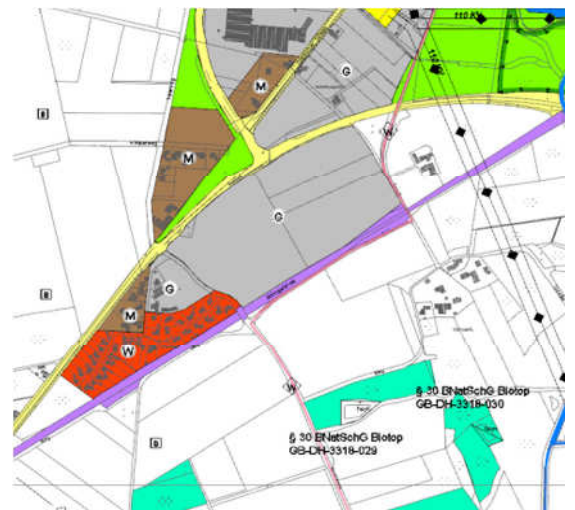
Ortsteil Groß Lessen:

Das Grundstück der RWG, das bislang im Rahmen einer Bahnfläche gesichert war, wird nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Ortsteil Klein Lessen:

Zwischen B 61 und Bahngelände wird in hervorragender verkehrlicher Lage eine gewerbliche Erweiterungsfläche vorgesehen.



5.3 Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen in der Stadt Sulingen entstehen hauptsächlich zwischen den, nach heutigen immissionstechnischen Regelwerken, nur schwer zu vereinbarenden Nutzungen als gewerbliche Fläche und Wohnbaufläche. Durch die Fülle an Zulässigkeiten in gemischten Bauflächen ergibt sich eine breit angelegte Durchmischung. Weiterhin sind Teilbereiche auch der dörflichen bzw. ländlichen Gemeinschaft als zukünftige Dorfgebiete vorbehalten.

Die dargestellten gemischten Bauflächen in der Stadt Sulingen bzw. den Ortsteilen dienen insbesondere der Sicherung des Bestandes gemischter Strukturen. Teilweise wurden die Flächen im Bestand auch deshalb dargestellt, um einen städtebaulich sinnvollen Puffer z.B. zwischen reinen Wohnbaunutzungen und gewerblichen Entwicklungen vorzusehen.

Abb 53. Gemischte Bauflächen – Gesamtbilanz (Freie Flächen, Stand: 7/2014)

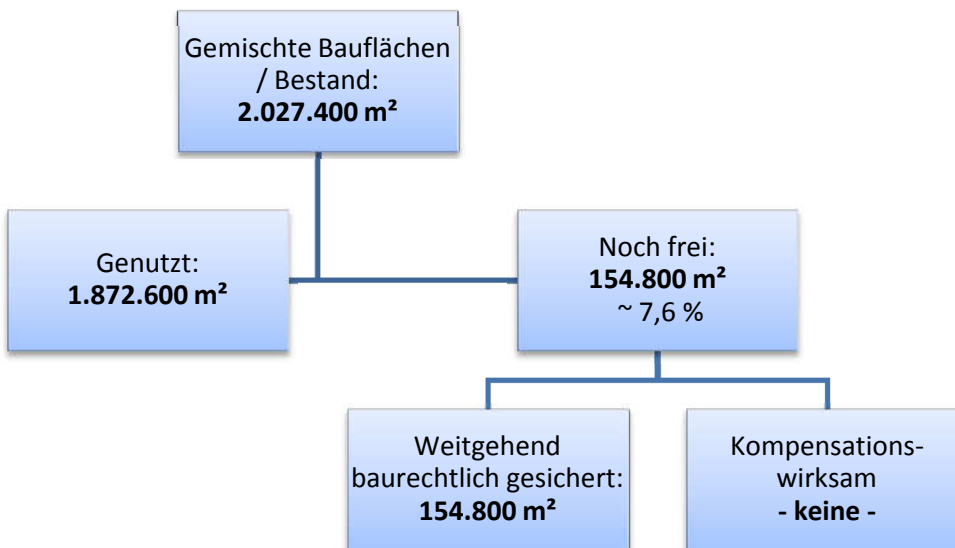


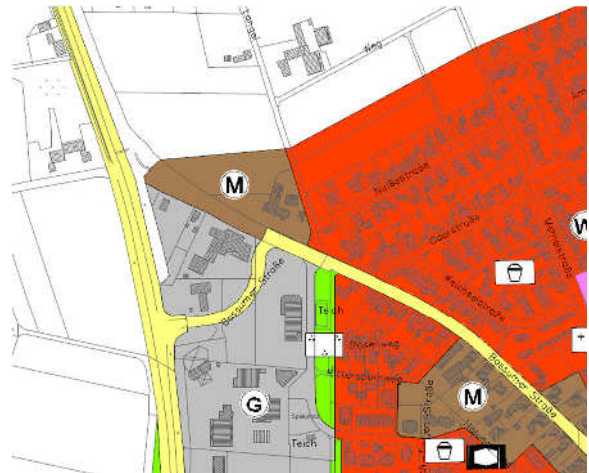
Abb 54. Übersicht über die dargestellten gemischten Bauflächen Bestand (braun) und freie Flächen (gelb schraffiert) (Stand: 7/2014)



Besondere Neuentwicklungen im Bereich gemischter Bauflächen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen. Die wesentlichen Änderungen im Bereich der gemischten Bauflächen sind nachfolgend benannt:

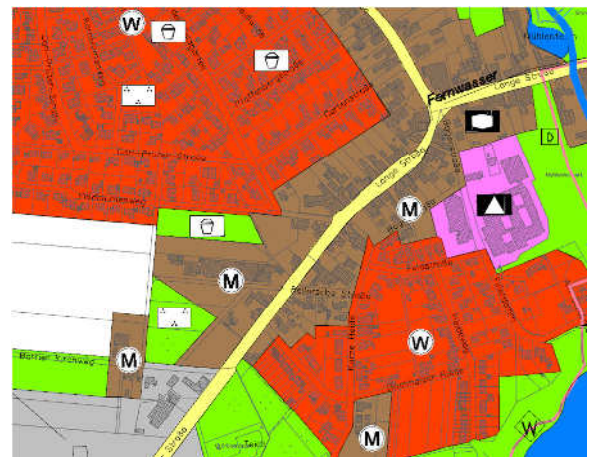
Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Ein ca. 1,61 ha großes Areal am Rande des Gewerbegebietes „Westpoint“ bildet dessen Abschluss nach Norden und einen Puffer zum angegliederten Wohn im Osten. Da die Flächen bereits in der Vermarktung sind, kann die Flächenumwidmung als Maßnahme des sofortigen Bedarfs gesehen werden.



Ortsteil Sulingen - Kernstadt:

Das ehemalige Dorfgebiet im Bereich des „Heimatmuseums / Stadtcafé“ hat keinerlei landwirtschaftliche Nutzung mehr, so dass hier eine Änderung zum Mischgebiet vorgesehen wird. Gleiches gilt für die Flächen an der Bogenstraße (ehem. Fa. Lloyd). Hier ist keine reale Gewerbenutzung mehr vorhanden, so dass auch hier ein Mischgebiet dargestellt wird.



Ortsteil Nordsulingen:

Der Ortsrand Nordsulingens wird in Richtung Sule geschlossen, so dass hier ein Siedlungsrand der Ortschaft erkennbar ist. Zudem werden die bislang errichteten landwirtschaftlichen Anlagen in der 1,1 ha großen Dorfgebietserweiterung gefasst. Weiterhin ist die ehemalige Straßenmeisterei (ca. 0,5 ha) nicht mehr existent. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.



Ortsteil Nordsulingen:

In den Streulagen Nechtelsen und Vorwohldede erfolgt eine Anpassung an den Bestand.



Ortsteil Rathlosen:

Es erfolgt eine Anpassung an den Bestand. Durch große Grundstücke innerhalb der gemischten Bauflächen verbleiben noch Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich Stadt.



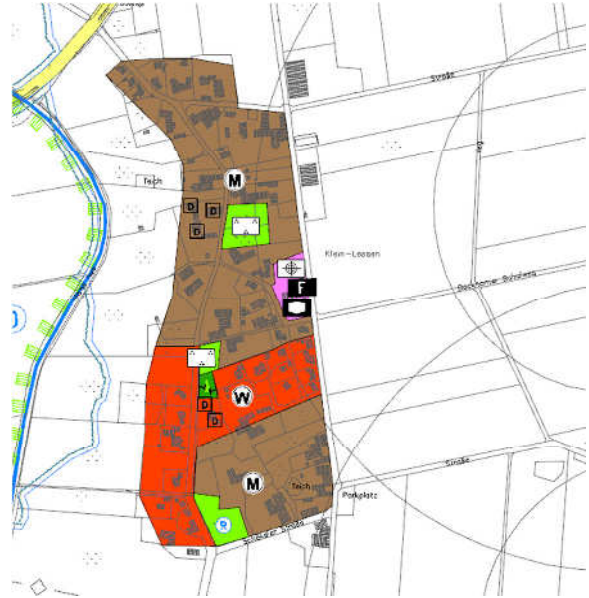
Ortsteil Rathlosen:

Die Festigung der bestehenden, landwirtschaftlichen Bebauung und deren Weiterentwicklung sind die Ziele bei der Darstellung als gemischte Baufläche in Rathlosen. Hierfür sollen bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden großen Grundstücke genutzt werden. Eine Ausweitung des Bereichs in die freie Landschaft erfolgt nicht.



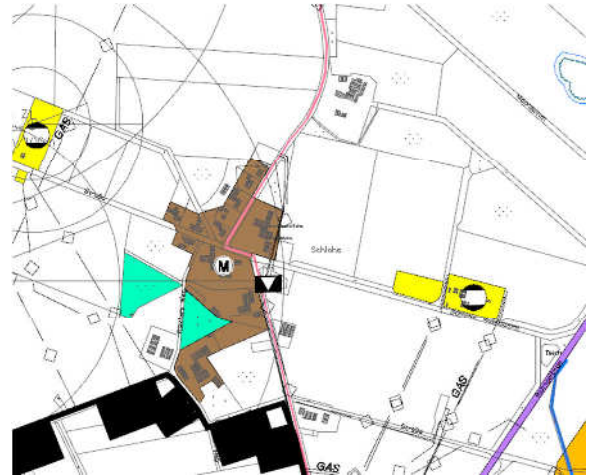
Ortsteil Klein Lessen:

Es erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung an die Realnutzung. Durch große Grundstücke innerhalb der gemischten Bauflächen verbleiben noch Entwicklungsmöglichkeiten, womit die bestehenden Strukturen in Klein Lessen verbessert und gefestigt werden können.



Ortsteil Klein Lessen:

Im Bereich Schlahe erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung an die Realnutzung.



Ortsteil Groß Lessen:

Aufgegebene landwirtschaftliche Flächen in weiten Teilen Groß Lessens sowie die Ortsrandschließung und der Wegfall des Bahnhofes (~0,5 ha) (die Haltestelle soll lt. Landkreis jedoch bleiben) sind die wesentlichen Faktoren zur Darstellung von arrondierten gemischten Bauflächen. Zusammen mit dem Bestand bestehen noch Baumöglichkeiten auf rd. 3,2 ha Fläche.



Ortsteil Groß Lessen:

Im Bereich Barrien erfolgt eine Anpassung an den Bestand



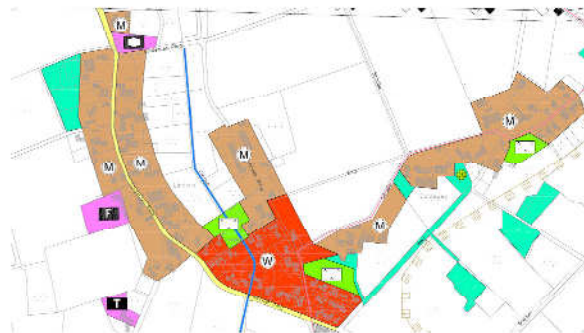
Ortsteil Groß Lessen:

Die nicht mehr vorhandene landwirtschaftliche Nutzung entlang der Kreisstraße wird mit einer gemischten Baufläche neu dargestellt.



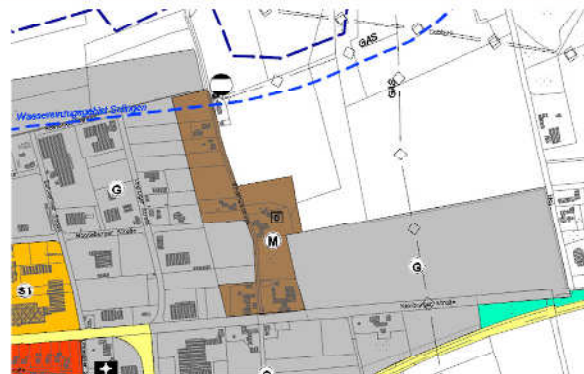
Ortsteil Lindern:

Im Bereich Lindern und Coldwey erfolgt eine Anpassung an die Realnutzung.



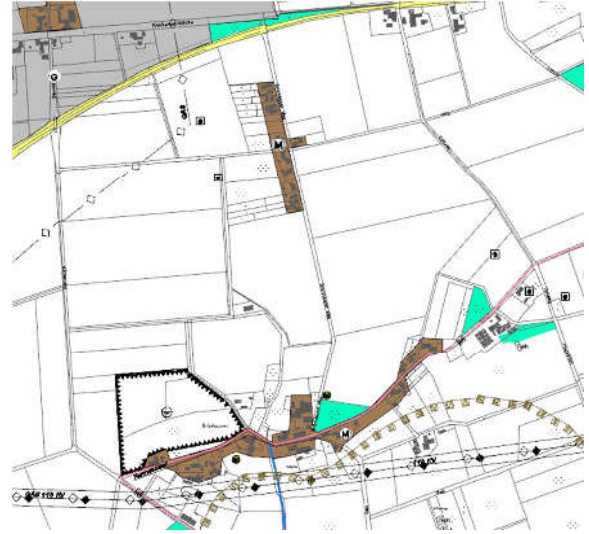
Ortsteil Lindern:

Aufgrund der ebenfalls neu ausgewiesenen Gewerbebevorratsflächen werden die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe als gemischte Bauflächen dargestellt. Sie liegen teilweise im Ortsteil Lindern.



Ortsteil Lindern:

Im Bereich Brünhausen erfolgt eine Anpassung an den Bestand.



5.4 Sonderbauflächen

5.4.1 Sonderbauflächen – Großflächiger Einzelhandel

Die Stadt Sulingen hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Strukturen des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet auf Basis des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) neu geprüft und zukünftig durch die Darstellung von ca. 6,1 ha Sonderbauflächen in ihren Standorten geordnet, bestätigt und gesichert.

- **Sonderbauflächen (S1 u. S6) – Einzelhandelsnutzungen im Bestand**

Abb 55. Auszug FNP –Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel im Bereich Nienburger Straße



Innerhalb der Stadt Sulingen haben sich in den letzten Jahren die Angebote und Nutzungen des Einzelhandels in den Randlagen stark verändert. Insbesondere durch ein Angebot auch innenstadtrelevanter Sortimente (Lebensmittel, Geschenkartikel, Blumenbedarf u.ä.) könnte gemäß den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) Kaufkraft aus der Innenstadt und dem zentralen Versorgungsbereich herausgezogen werden. Mit der Schwächung der Innenstadt würde jedoch ein wesentlicher Versorgungsbaustein der Stadt in Gefahr geraten. Diesem Trend setzt die Plankonzeption des Flächennutzungsplanes Grenzen.

Die vorhandenen Einzelhandelsbestände in den Randbereichen der Stadt wurden überprüft und in Abgleich mit den Erfordernissen einer gezielten Innenstadtentwicklung hinsichtlich der verträglichen Sortimente sowie der Verkaufsflächen definiert. Für

das Gebiet im Bereich der Nienburger Straße wurden die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Baumarkt, Tapeten/Raumausstattung, Möbel, Gartencenter weiterhin in ihrem Bestand gesichert. Der Standort hat eine Ergänzungsfunktion für die Innenstadt und soll entsprechend den Empfehlungen des EHEK all jene Handelsbetriebe aufnehmen, die in der Innenstadt keinen entsprechenden Standort haben. Hierzu gehört auch ein aktuelles Planvorhaben der Stadt, wobei es um die Unterbringung eines Sonderpostenmarktes geht. Zwar führt dieser Markt auch zentrenrelevante Sortimente, hat jedoch in Verbindung mit seinem Betriebstypus und dem Flächenbedarf keinen Standort in der Innenstadt. Da auch gemäß Gutachten keine nachteiligen Auswirkungen für die Innenstadt zu erwarten sind, ist der Standort im Sondergebiet an der Nienburger Straße zielführend. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes ist den Zielen der Raumordnung entsprechend anzupassen. Das Vorhaben wird den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms im Hinblick auf die Einhaltung des dort in Abschnitt 2.3 festgelegten Kongruenzgebots und des Integrationsgebots entsprechen.

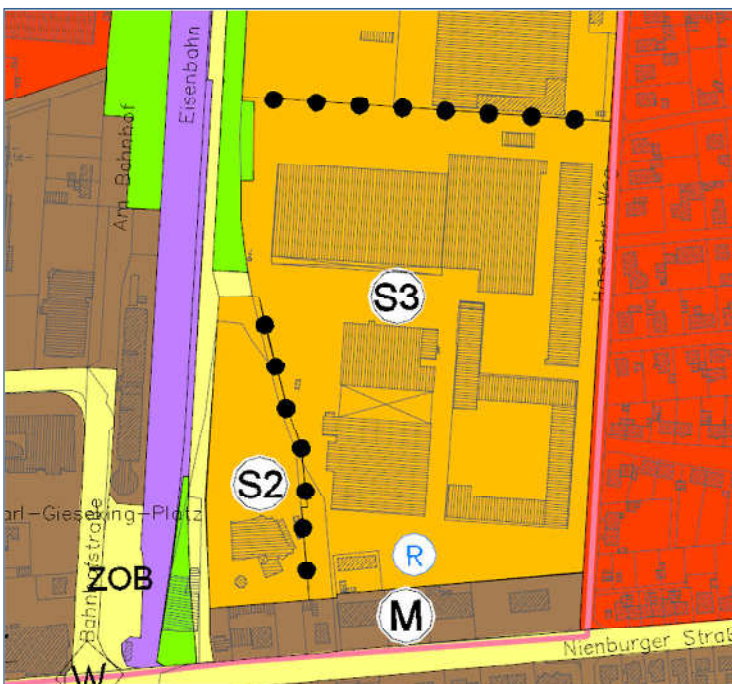
Der vorhandene Lebensmittel- und Getränkemarkt erfüllt für die südlich liegenden Wohngebiete eine wichtige Nahversorgungsfunktion und wurde durch eine Sonderbaufläche bestätigt. Ein im Jahr 2012 aufgestellter Bebauungsplan (Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“, sowie 1. Änderung) regelt alle baurechtlichen Einzelheiten.

Weitere Neuansiedlungen von zentrenrelevanten und insbesondere großflächigen Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Innenstadt können zukünftig in genauem Abgleich mit der „Sulinger Liste“ entschieden werden, die insbesondere die für die Innenentwicklung von Sulingen wichtigen Sortimente offenlegt.

• **Sonderbauflächen (S3) – Dienstleistungspark (SUN-Park)**

Die Sonderbaufläche 3 – SUN-Park soll sich in Richtung eines Dienstleistungsparks entwickeln. Es sind noch einige Betriebe vorhanden, die teilweise zu Nutzungskonflikten mit der Umgebung führen.

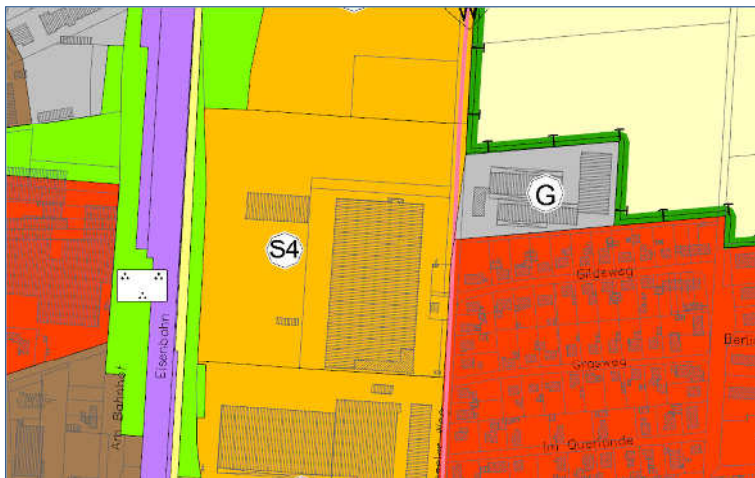
Abb 56. Auszug FNP –Sonderbauflächen Dienstleistungspark



Ähnlich wie bei der Sonderbaufläche 1 sind diese Nutzungen aber durch den Bestandsschutz gesichert. Bei Neuanträgen ist auf eine Vereinbarkeit der Nutzung mit der benachbarten Wohnbebauung zu achten. Es soll sich an diesem Zentren erweiternden Bereich insbesondere eine Dienstleistungsstruktur etablieren.

- **Sonderbauflächen (S4) – Fach- und Großhandel**

Abb 57. Auszug FNP – Sonderbauflächen Fach- und Großhandel



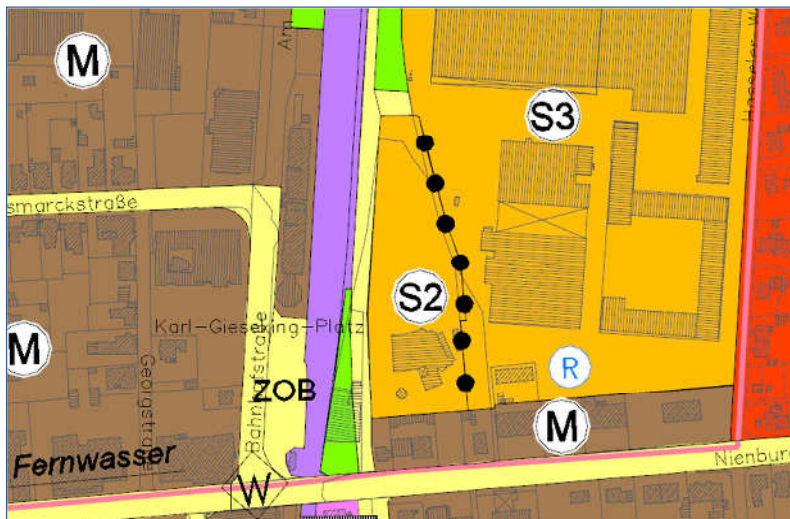
Die Sonderbaufläche 4 ist geprägt durch den Bestand an Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich des Fach- und Großhandels. Die bestehenden Betriebe werden in ihren Nutzungscharakteren erhalten und haben an den jeweiligen Standorten Entwicklungspotentiale. Weitere Nutzungen mit Zentren ergänzenden Nutzungen aus dem Segment der Fach- und Großhandelsnutzungen sollen hier ebenfalls Entwicklungsspielräume bekommen. Langfristig soll sich der Standort für Zentren ergänzende Nutzung etablieren.

5.4.2 Sonderbauflächen – Kultur / Freizeit / Erholung

Im Stadtgebiet wurden verschiedene Sonderbauflächen dargestellt, die insbesondere den Bedürfnissen von Kultur, Freizeit und Erholung dienen sollen.

- **Sonderbauflächen (S2) – Kultur und Freizeit**

Abb 58. Auszug FNP – Sonderbauflächen Kultur und Freizeit im Bereich der Bahnhofstraße



Die Sonderbaufläche 2 ist für die Hauptnutzungen Kultur und Freizeit angedacht. Die Abgrenzung umfasst die Diskothek Nachtwerk und den nördlichen Bereich davon. Hier soll sich, als Ergänzung zum Zentrum und zum Dienstleistungsbereich SUN-Park eine Ausprägung zum Kultur- und Freizeitbereich entwickeln. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den Zielen dieses Flächennutzungsplanes, es können jedoch auch weitere, ähnliche oder ergänzende Nutzungen diesen Standort langfristig beleben.

Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den Zielen dieses Flächennutzungsplanes, es können jedoch auch weitere, ähnliche oder ergänzende Nutzungen diesen Standort langfristig beleben.

• **Sonderbaufläche (S5) – Informaplatz**

Abb 59. Auszug FNP – Sonderbaufläche Informaplatz



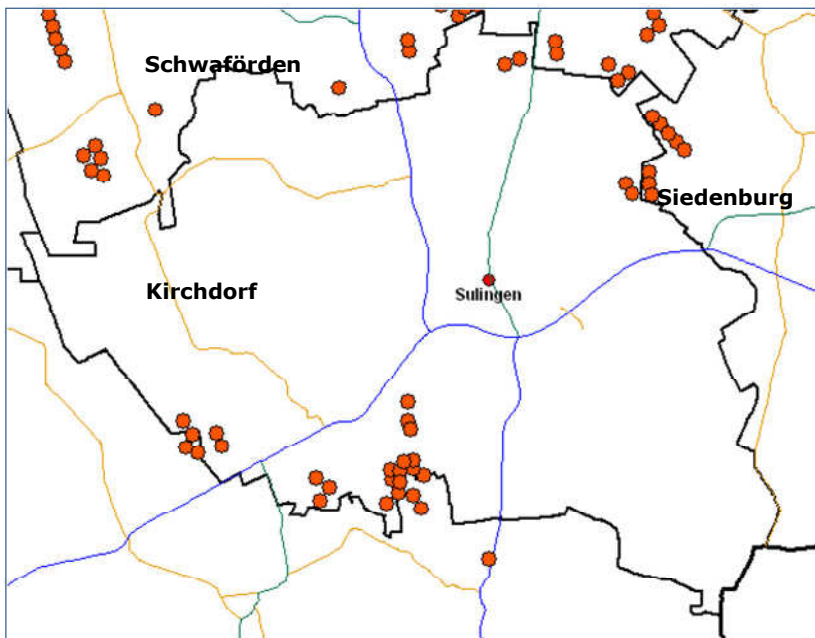
Der Informaplatz soll in seiner bisherigen Nutzung, als Veranstaltungsort erhalten und langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Die dauerhaft bauliche Nutzung (mit „festen Gebäuden“) soll auf dem Informaplatz weiterhin ausgeschlossen bleiben. Dieser Platz soll als Freifläche inmitten der Stadt erhalten bleiben.

5.4.3 Sonderbauflächen – Erzeugung regenerativer Energie

Die Stadt Sulingen hatte bereits im Jahr 2003 ein Standortkonzept Windenergie erarbeiten lassen, das die Möglichkeiten der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) im gesamten Stadtgebiet geprüft hat. Auf Basis dieses Konzeptes wurde über die vergangenen Jahre die Errichtung von Anlagen im Stadtgebiet gesteuert.

Windenergie

Abb 60. Übersicht über die aktuelle Verteilung der genehmigten Windkraftanlagen im Stadtgebiet von Sulingen sowie in angrenzenden Gemeinden (Stand 2013)



Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und insbesondere angesichts der mittlerweile eingetretenen technischen Entwicklungen im Bereich der Windenergie (Höhe und Leistung der WEA) wurde ein aktualisiertes Standortkonzept 2014 erstellt. Es berücksichtigt aktuelles Abwägungsmaterial für alle berührten Belange, bezieht die vollzogenen Entwicklungen in den Nachbarkommunen ein und setzt die mittlerweile

deutlich höheren Abstandserfordernisse zur Wohnbebauung differenziert um.

Der Rat der Stadt Sulingen hat die Grundlagen des Standortkonzeptes Windenergie 2014 beschlossen. Damit werden auf Basis des Konzeptes geeignete Konzentrationsbereiche für Windenergieanlagen in der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Insgesamt werden ca. 200 ha Gesamtfläche angeboten,

die innerhalb des Stadtgebietes für eine Errichtung von modernen, leistungsstarken WEA genutzt werden können.

Zusammenfassend ergibt sich für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans folgende Zielkonzeption im Bereich Windkraft:

- Die bestehenden beiden Windparks, in Groß Lessen (Abb. 61 – A) an der Grenze zu Kirchdorf und Nordsulingen (Abb. 61 –B) an der Grenze zu Siedenburg, werden weiterhin bestätigt. Die auch bisher dargestellten Sonderbauflächen werden entsprechend den Ergebnissen des Standortkonzeptes 2014 modifiziert und leicht vergrößert dargestellt. Damit ergeben sich Spielräume für ein gezieltes Repowering der WEA am Standort oder ggf. zusätzliche Entwicklungen.

Mit Schreiben vom 08.04.2015 teilt das Landesbergamt mit, dass die Errichtung von Windenergieanlagen zu den vorhandenen Grundwasserbrunnen einen Abstand von mindestens 250 m halten soll, da durch den Bau in den Betrieb von Windkraftanlagen schwer abbaubare Stoffe in den Untergrund gelangen könnten. Die kann insbesondere die Konzentrationsfläche für Windenergie im Bereich Hassel betreffen. Bei der Umsetzung von Planungen sind hier frühzeitig Absprachen mit dem Bergamt zu treffen.

- Zwei Sonderbau-Standorte der Vergangenheit werden nicht mehr dargestellt. Sie entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen und werden deshalb aus der Planung genommen. Zum einen handelt es sich dabei um die Standorte der beiden älteren WEA in Nordsulingen (Nechtelsen), die vereinzelt im Raum stehen und städtebaulich nicht integriert sind. Sie sollten zurückgebaut werden. Zum anderen handelt es sich dabei um den Standort Dillenberg in unmittelbarer Nähe der Ortschaft Klein Lessen. Er existiert bereits seit 1995 und enthält unterschiedlichste WEA Generationen. Das Repowern von Anlagen ist in der Vergangenheit bereits an den Stellen erfolgt, an denen es überhaupt infolge der Nähe zur Ortschaft Klein Lessen oder zu benachbarten WEA möglich war. Das Standortkonzept hat aufgezeigt, dass dieser Standort in seinem weit überwiegenden Bereich damit an seine Grenzen stößt und Nutzungskonflikte hervorruft. Er soll deshalb unter Berücksichtigung aktueller Immissionsschutz- und Abstandserfordernisse für moderne WEA zugunsten einer angemessenen Gewichtung der Wohn- und Lebensqualität im Ortsteil Klein Lessen – nach Auslaufen des Bestandsschutzes für die vorhandenen WEA - zurückgebaut werden.

Im Ortsteil Klein Lessen bleibt vom Gesamtstandort Dillenberg eine kleinere Fläche (Abb. 61 – C) an der Grenze zu Kirchdorf, die weiterhin Bestand haben wird. Hier könnte in Abgleich mit den benachbarten WEA in Kirchdorf und städtebaulich integriert, durchaus eine repowerte Anlage ihren Standort finden.

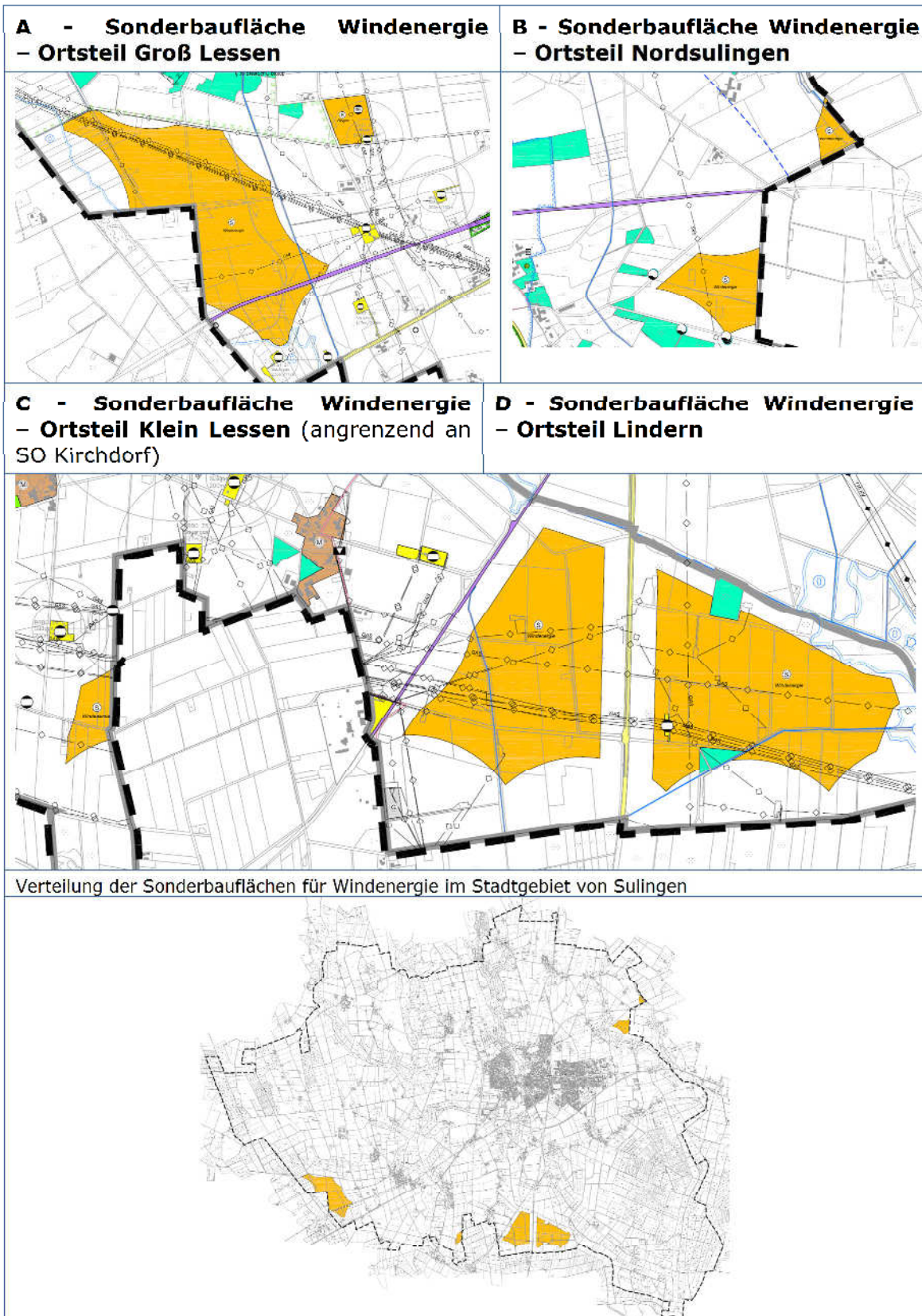
- Ein Sonderbau-Standort für WEA wird vollständig neu in die Planung genommen. Er liegt im Süden der Stadt, im Ortsteil Lindern und östlich der kleinen Ortslage Schlahe (Abb. 61 – D). Es ist ein durch die Bahnlinie, die Bundesstraße, und insbesondere zahlreiche Leitungstrassen, Förderstationen und Bohrlöcher vorbelasteter und genutzter Bereich (Immissionen, technische Einrichtungen).

Die Vorprüfungen im Rahmen des Standortkonzeptes zeigen, dass trotz vergleichsweise schwieriger Vorbedingungen durch Abstandserfordernisse zu Leitungen, Bohrlöchern, Bahn, Straße etc. dennoch ein größeres Flächenpotenzial herausgearbeitet werden kann, das für WEA genutzt werden könnte. Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Sulingen, emittierende Anlagen, soweit es sachgerecht ist, auch in ihren Standorten zu konzentrieren, um demgegenüber andere Bereiche des Stadtgebietes zu schonen. Dies entspricht dem Gebot eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Dem Landkreis liegen zwischenzeitlich mehrere Anträge auf Errichtung von WEA in diesem Bereich vor.

Der Standort ist städtebaulich verträglich, da er in Verbindung mit der kleinen verbleibenden Fläche des Standortes Klein Lessen (Dillenberg) und der anschließenden Konzentrationszone von Kirchdorf, als eine große Konzentrationsfläche für

Windenergie zu sehen ist. Er wird - aus Norden oder Süden kommend - als ein großes, mit WEA genutztes Areal im Stadtgebiet wahrgenommen und erfüllt damit die raumordnerischen Empfehlungen.

Abb 61. Dargestellte Sonderbauflächen für die Windenergie in der Stadt Sulingen



Wie das Standortkonzept darlegt, bietet die Darstellung der obigen vier Flächenpotenziale den geforderten substanziellen Raum für die regenerative Wind-Energieerzeugung im Stadtgebiet.

Die Stadt hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes darüber hinaus abgewogen, welchen Stellenwert die ansonsten im Standortkonzept aufgezeigten, möglichen Prüfräume für Windenergie haben sollen. Insbesondere für einen Prüfraum im Ortsteil Lindern besteht ein langjähriges Interesse von Eigentümern und Investoren an einer Entwicklung für leistungsstarke WEA der 3 MW-Klasse. Sie liegen teilweise innerhalb eines Prüfraumes, der im Standortkonzept zur Abwägung aufgezeigt wurde.

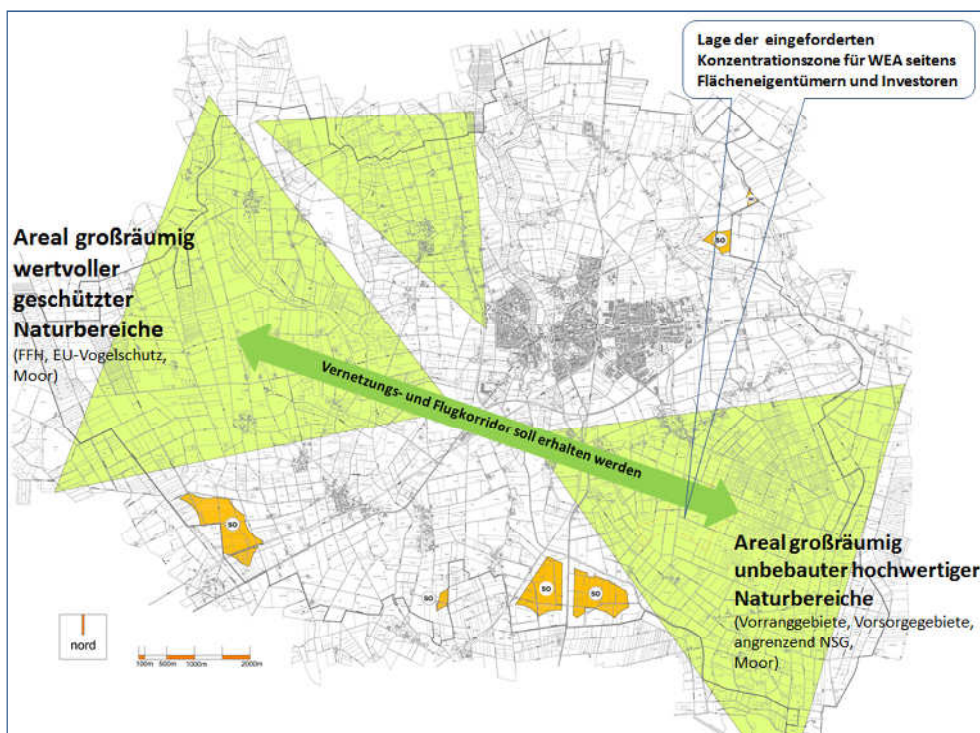
Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Neuaufstellung des Planes diesen Prüfraum nicht. Sie hält ihn städtebaulich für weit weniger geeignet, als die im Plan vorgesehene neue Flächenentwicklung, die an die Konzentrationszone Windenergie in der Nachbarkommune Kirchdorf anschließt (Abb. 61-D). Mit diesen Flächenentwicklungen wird der Windenergie weiterhin substanziell Raum eingeräumt im Stadtgebiet von Sulingen.

Eine zusätzliche Freigabe der langjährig von Eigentümern eingeforderten Fläche südlich von Lindern für WEA steht nicht in Einklang mit den raumordnerisch empfohlenen Abständen zwischen Windparks (rd. 3 km), da sie von den gewählten und zielführenden Sonderbauflächen für Windenergie nur rd. 800 m Abstand hält.

Die Stadt hält die Darstellung der oben aufgezeigten vier Konzentrationszonen für städtebaulich zielführend und substanziell. Mit den gewählten Sonderbauflächen für Windenergienutzung wird eine Zusammenfassung der Konzentrationszonen an den Rändern der Stadt erreicht. Dies bietet folgende Vorteile:

- Die Flächen stehen in Einklang mit den vollzogenen Planungen der Nachbarkommunen.
- Die Windenergieflächen konzentrieren sich in bereits vorbelasteten Bereichen vornehmlich im südlichen Stadtgebiet. Wichtige Landschaftsbereiche an anderer Stelle der Stadt können damit gesichert werden.

Abb. 62. Von WEA freie Sichtachse, die zugleich einen wichtigen Vernetzungs- und Flugkorridor wertvoller Gebiete darstellen kann



Die Stadt gewichtet die vorsorgende Sicherung naturschutzfachlicher Entwicklungspotenziale im öffentlichen Interesse höher als den Belang einer regenerativen Energieerzeugung an den sonst aufgezeigten Prüfräumen des Standortkonzeptes. Da mit den dargestellten Standorte substantiell Raum geboten wird, sollen als weiteres städtebauliches Ziel wichtige landschaftlich reizvolle Areale und markante Sichtachsen zum Wohle einer ungestörten Naherholung freibleiben, die ggf. sogar naturschutzfachlich in der Zukunft zusätzlich einen besonderen Sinn entfalten können (freie Flugkorridore für die Avifauna zwischen hochwertigen und schützenswerten Naturräumen der Stadt) (siehe Abb. 62).

Besonderheit - Lage der WEA innerhalb der Sonderbauflächen: Die Stadt ist zunächst davon ausgegangen, dass die Türme von geplanten Windenergieanlagen (ohne Fundament) innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen liegen müssen und dies für die überstrichene Fläche der Rotoren nicht gilt.

Für diese Annahme lag zunächst folgende Begründung vor: Es ist das planerische Ziel der Stadt Sulingen, dass Windenergieanlagen möglichst in Bereichen errichtet werden, die bereits andere wesentliche Belastungen des Raumes aufweisen. So können und sollen noch weitgehend unbelastete Räume des Stadtgebietes geschont werden. Die im Flächennutzungsplan (Entwurf) dargestellten Konzentrationsbereiche liegen weitgehend in Bereichen, die von unterirdischen Leitungstrassen gequert werden. Im Bereich der südlich im Stadtgebiet liegenden Konzentrationsbereiche kommen noch zahlreiche Förderstationen (Öl, Bergrecht) oder aber sonstige Belastungen (Eisenbahn, Bundesstraße, gewerbliche Bauflächen) dazu. Insoweit sind die Konzentrationsflächen bereits erheblich vorbelastet. Eine den städtischen Zielen entsprechende effiziente Nutzung dieser vorgesehenen Sonderbauflächen für Windenergieanlagen soll möglich sein. Dies umfasst auch einen aufgrund des Maßstabes (1:10.000 bis 1:5.000) sinnvollen Toleranzbereich zu den zeichnerischen Darstellungen, der in Ansatz gebracht werden kann. Vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes sowie in sorgfältiger Abwägung der sonstigen Belange wäre deshalb eine im Rahmen nachfolgender Feinprüfungen vorgelegte Überschreitung der dargestellten Sonderbauflächen akzeptabel, soweit sie sich auf die von Fundamenten und den Rotoren überstrichene Fläche beschränkt. In den erforderlichen Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass je nach gewählter Windenergieanlage das ansonsten gültige Regelwerk (Lärm, Schattenwurf etc.) an diesem Standort eingehalten ist.

Der Landkreis teilt die Auffassung der Stadt Sulingen nicht und sieht rechtlich keine Möglichkeiten, WEA zu genehmigen, deren Flügel die dargestellten Sonderbauflächen überschreiten. Dies wird so von der Stadt Sulingen zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Hinsichtlich der Stromerzeugung gilt die Nutzung der Sonnenenergie bzw. **Photovoltaik** als zukunftsweisende Technologie. In der Regel sind kleine private Photovoltaikanlagen (oder Solarthermie) auf Dächern oder an Fassaden etc. nicht baugenehmigungspflichtig. Sie erfordern deshalb kein besonderes planerisches Handeln von der Stadt, denn wenn die technischen Voraussetzungen (richtige Ausrichtung des Daches, Neigungswinkel etc.) für die Nutzung der Sonnenenergie gegeben sind und sonstige öffentliche Belange (z.B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, steht einer Umsetzung des Vorhabens in aller Regel nichts entgegen.

Photovoltaik

Planerisch deutlich anders zu bewerten ist aber die Situation bei „Solarparks“, d.h. Freiflächenanlagen, bei denen die Sonnenergie großflächig als rentable Energiequelle genutzt werden soll. Je größer die Flächen sind, umso wirtschaftlicher lassen sich in aller Regel die Solarstromanlagen betreiben. Während zurzeit noch die weitaus meisten Freiflächenanlagen in den südlichen Bundesländern und insbesondere in Bayern zu finden sind, zeigt sich in der letzten Zeit ein verstärktes Interesse auch in den nördlichen Bundesländern. Durch die dort oft vorhandene „kühle Brise“ werden die Anlagen besser gekühlt als im Süden und der Leistungsgrad der Anlagen steigt.

Für sogenannte „Freiflächenanlagen“ gilt die oben genannte Genehmigungsfreiheit jedoch nicht. Baurechtlich zulässig sind größere Freiflächenanlagen z.B. innerhalb von Gebieten mit einem qualifizierten Bebauungsplan, wenn die geplante Anlage den Festsetzungen des Planes nicht widerspricht. Für größere Solarparks d.h. Freiflächenanlagen kommen hier insoweit nur festgesetzte Gewerbegebiete oder Industriegebiete in Sulingen baurechtlich in Betracht. Faktisch werden diese bereits bestehenden Gewerbegebiete aber für die Errichtung von freistehenden Solarmodulen nicht genutzt, da hier zumeist infolge des Flächenbedarfs und der Baulandpreise etc. eine Wirtschaftlichkeit nicht erreicht werden kann.

Freiflächenanlagen im Außenbereich sind dagegen nicht ohne weiteres zulässig. Mit der Novellierung des BauGB vom 24.6.2006 wurden Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie bewusst nicht in die Liste der privilegierten Vorhaben im Außenbereich aufgenommen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Diese Form der Privilegierung ist auf die „Wind- und Wasserenergie“ beschränkt worden, d.h. dass der Gesetzgeber bei der Nutzung der Sonnenenergie davon ausging, dass man hier nicht zwingend auf den Außenbereich angewiesen ist.

Damit bleibt die Zulässigkeit einer größeren Photovoltaikanlage im Außenbereich auf die bauleitplanerische Entscheidung der Stadt angewiesen.

Die Stadt Sulingen hat kein eigenständiges Standortkonzept für Solaranlagen im Außenbereich erarbeiten lassen, da sie in ihren Zielvorstellungen davon ausgeht, dass zunächst alle Möglichkeiten einer dezentralen und auf die Hausdächer orientierten Solarnutzung ausgenutzt werden sollen, bevor freie und noch unbebaute Flächen in größerem Umfang in den Außenbereichen durch Solarfelder benutzt werden.

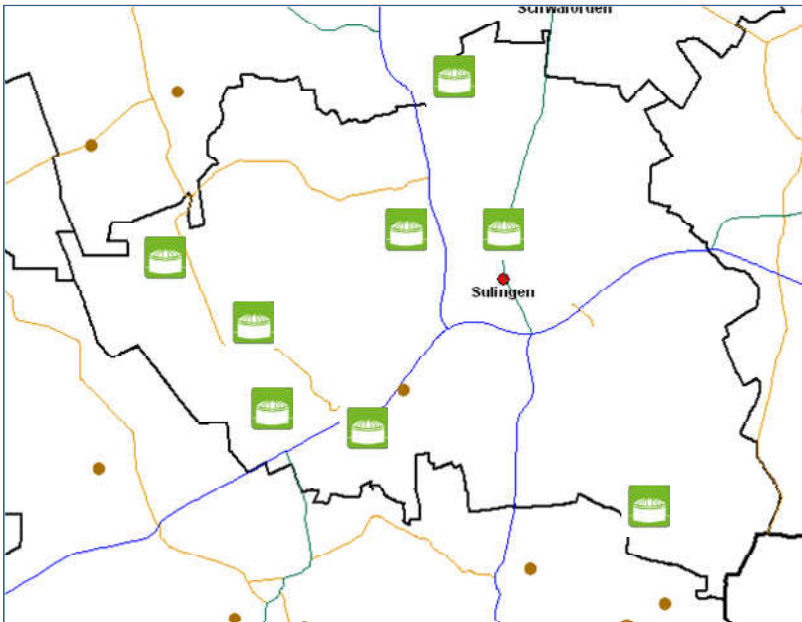
Die Stadt behält sich deshalb bei Anfragen einzelner Investoren jeweils Einzelentscheidungen vor, die in Kenntnis der dann vorliegenden genauen Standorte oder Flächenansprüche nach Prüfung der Sachverhalte getroffen werden. Deshalb erfolgt keine Darstellung von Sonderbauflächen für Photovoltaik im Rahmen der Neuaufstellung des FNP.

Grundsätzlich wären im Falle von Einzelentscheidungen mögliche Solarfelder z.B. begleitend entlang von bereits belasteten Verkehrswegen oder sonstigen industriell genutzten Arealen (z.B. Erdölförderung, Windenergie etc.) deutlich günstiger zu beurteilen als die Nutzung unbelasteter Räume.

Biogas

Mit Stand vom Juni 2010 liegt ein Standortkonzept zur Steuerung privilegierter **Biomasse-Energieanlagen** für das Stadtgebiet von Sulingen vor. Die Stadt hat mit der Erstellung auf die wachsenden Anfragen zur Errichtung von Biogas-Energieanlagen im Stadtgebiet reagiert. Damit soll auf eine möglichst konfliktfreie Nutzung der Technologie hingewirkt werden, denn die Anlagen führen regelmäßig zu größeren versiegelten Bereichen im Außenbereich, zu einem veränderten Verkehrsaufkommen im Umfeld der Standorte. Zugleich kann die Konzentration von Emissionen sonstige städtebauliche Zielsetzungen der Stadt beeinflussen.

Abb 63. Verteilung der Biogasanlagen im Stadtgebiet von Sulingen (Stand 2013)



Derzeit gibt es insgesamt 8 privilegiert errichtete Anlagen im Stadtgebiet. In einem Fall wurde dem Antrag mehrerer Landwirte auf Bau einer größeren Biogasanlage im Rahmen einer Sondergebietsfläche (50. Änderung des FNP, Groß Lessen) zugestimmt.

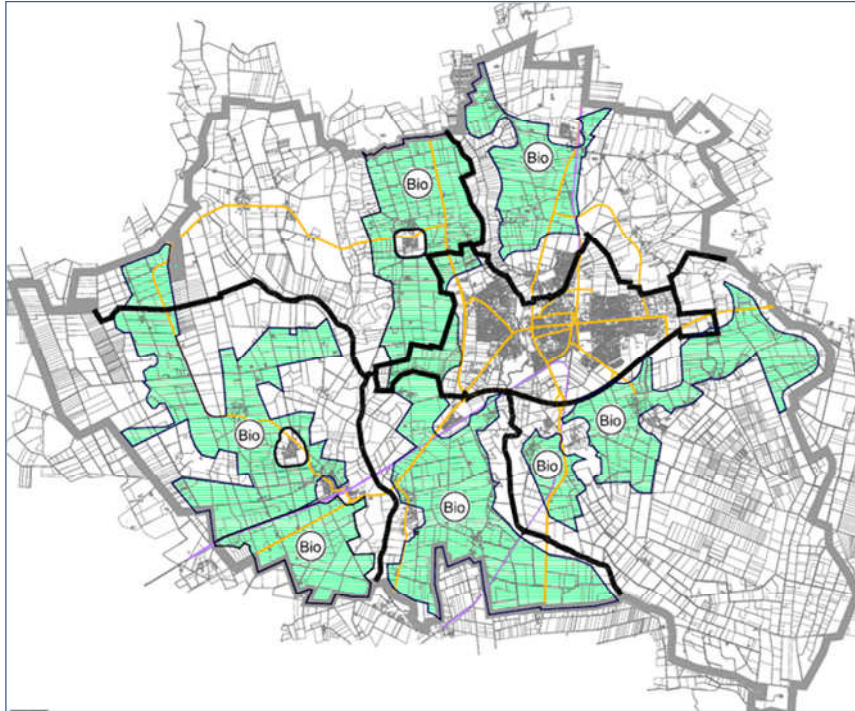
Abb 64. Genehmigte oder geplante Biomasse-3

Ortsteil	Standort	Jahr	Elekt. Leistung	Verfahrensstand
Nordsulingen	westlich L 202	2001	200 kW	Bestand, privilegiert
	Nechtelsen	2009	365 kW	Bestand, privilegiert (Entwicklung als SO abgelehnt)
Rathlosen	östlich Herelse	2010	500 kW	Bestand, privilegiert (Entwicklung als SO abgelehnt)
Groß Lessen	Kolonie	2006	250 kW	Bestand, privilegiert
	Ehrenburger Damm	2010	> 500 kW	SO-Fläche (50. Änd. FNP), Zusammenschluss mehrerer Landwirte
	Wardinghausen	2009	250 kW	Bestand, privilegiert
	Barrien	2010	500 kW	Bestand, privilegiert
Klein Lessen	Bockhorn	2011	250 kW	Bestand, privilegiert
Lindern	Westl. Ortsrand	2010	< 500 kW	Bestand, privilegiert

Die Entwicklung von Biomasse-Energieanlagen wird in den politischen Gremien der Stadt sehr unterschiedlich diskutiert. Vorbehalte bestehen insbesondere auch hinsichtlich des oft damit verbundenen großflächigen Maisanbaus, der auch zu verstärkten Nitratinwaschungen ins Grundwasser führen kann.

Einer räumlichen Steuerung von privilegierten Biomasse-Energieanlagen gemäß den Ergebnissen des Standortkonzeptes wurde dennoch seitens der Politik nicht zugestimmt. Insoweit erfolgt im vorliegenden Flächennutzungsplan auch **keine Übernahme** des nachfolgend dargelegten möglichen Eignungsbereiches für privilegierte Biomasse-Energieanlagen, der umgekehrt auch große Bereiche des Stadtgebietes gezielt von Biomasse-Energieanlagen freihalten würde.

Abb 65. Darstellung des im Standortkonzept vorgeschlagenen sachlichen Teilflächennutzungsplanes zur Steuerung von privilegierten Biomasse-Energieanlagen (NICHT in den Flächennutzungsplan Planung übernommen !)



In der Summe gilt damit, dass die Errichtung von privilegierten Biomasse-Energieanlagen im Stadtgebiet von Sulingen standörtlich nach den Erfordernissen der Landwirtschaft und nach Genehmigungsvoraussetzungen durch den Landkreis Diepholz möglich ist. Die Lage bereits vorhandener Biomasse-Energieanlagen wurde durch Signatur im Plan kenntlich gemacht.

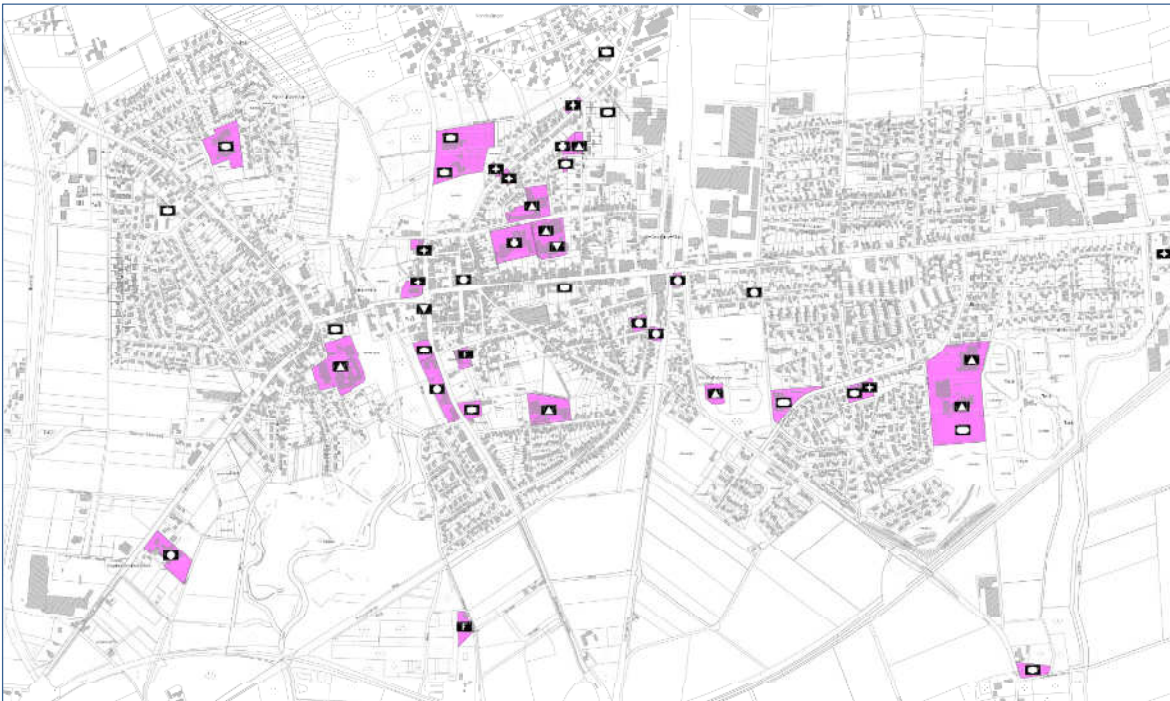
Für Anträge auf die Errichtung größerer Biomasse-Energieanlagen, die ohnehin die Darstellung von Sonderbauflächen benötigen, gilt weiterhin eine Einzelprüfung durch die Politik. Es wurden zwei Erweiterungsanträge für bestehende privilegierte Anlagen, für deren Umsetzung eine Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich gewesen wäre, abgelehnt und sind folglich nicht als Entwicklungsflächen im vorliegenden Flächennutzungsplan enthalten.

5.5 Gemeinbedarfsflächen

Dargestellt als Gemeinbedarfsflächen im Plan wurden die Standorte aller wesentlichen öffentlichen und sozialen Einrichtungen in der Stadt Sulingen. Im Wesentlichen handelt es sich bei den Darstellungen weiterhin um eine Bestandssicherung und weniger um Flächenneudarstellungen. Infolge der demographischen Entwicklung sind größere Flächenneuentwicklungen auch nicht erforderlich.

Bei der Neuaufstellung des Planes wurden teilweise leichte Korrekturen in den Darstellungen vorgenommen. Neu dargestellt wurde der Kindergarten „Villa Kunterbunt“ im Astrid-Lindgren-Weg. Insbesondere wurde für größere Einrichtungen wie das Berufsbildungszentrum Dr. Ulderup, das Übungsgelände der Feuerwehr (Stadt sowie Feuerwehr Groß Lessen) oder die Nutzung des Tierheims nunmehr eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche gewählt und nicht mehr als Grünfläche. Diese Darstellung erscheint vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzung der Gelände wesentlich zielführender.

Abb 66. Gesamtübersicht – Gemeinbedarfsflächen in der Stadt Sulingen



5.6 Verkehrsflächen

*Straßen-
verkehrs-
flächen*

Dargestellt im Plan wurden alle überörtlich bedeutsamen Straßenverkehrsflächen der Stadt. Dabei wurden auch die Ergebnisse des aktuellen Verkehrskonzeptes der Stadt eingearbeitet, die insbesondere im Bereich des Sanierungsgebietes Sulingen Nord auch die Möglichkeiten für eine neue Verbindungsstraße beinhalten. Auch diese neue Verbindungsstraße ist fester Bestandteil des Flächennutzungsplanes und kann zu einer weiteren Aufwertung des gesamten nördlichen Stadtbereiches und einer verbesserten Strukturentwicklung führen.

Bahn

Die Bahntrassen innerhalb von Sulingen werden nur noch in Teilbereichen regelmäßig befahren. Die Trasse über Schwaförden in Richtung Bassum sowie die Trasse über Mellinghausen in Richtung Nienburg wurden vor mehr als 10 Jahren stillgelegt. Die Trasse von Diepholz kommend und die Trasse in Richtung Barenburg hingegen werden durch die Güterzüge der ExxonMobil noch 1 – 2mal pro Woche befahren.

In den beiden nicht mehr aktiven Streckenabschnitten liegt möglicherweise ein großes Entwicklungspotential der Stadt Sulingen. Die Gleise verlaufen noch in die Stadt hinein, damit ein Wechsel der Fahrtrichtung zwischen den beiden aktiven Strecken ermöglicht wird. Das Modell einer Südschleife (Verbindung beider Bahntrassen im südlichen Bereich Sulingen - Diepholz und Sulingen – Barenburg) wurde mit Beschluss der politischen Gremien verworfen.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die aktuellen Bahnflächen nachrichtlich weiter übernommen, da auch die Bahn auf diesen Sachverhalt hingewiesen hat. Auch von der Darstellung einer Südschleife als Bahnfläche wurde gemäß Beschluss abgesehen. Allerdings sieht der Plan insgesamt keine Flächendarstellungen vor, die eine Umsetzung einer Südschleife grundsätzlich verhindern würden. Im Bereich des ehemaligen Sulinger Bahnhofes wird die Darstellung als Bahnfläche teilweise zugunsten einer Grünfläche verändert.

ÖPNV

Besondere Flächendarstellungen für die Stabilisierung und den weiteren Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs in der Stadt Sulingen sind nicht erforderlich. Alle hierfür sinnvollen Maßnahmen (Haltestellen etc.) lassen sich auch zukünftig innerhalb der sonstigen dargestellten Bauflächen oder Verkehrsflächen umsetzen.

Abb 67. Gesamtübersicht – Verkehrsflächen (gelb) sowie Bahnanlagen (lila)

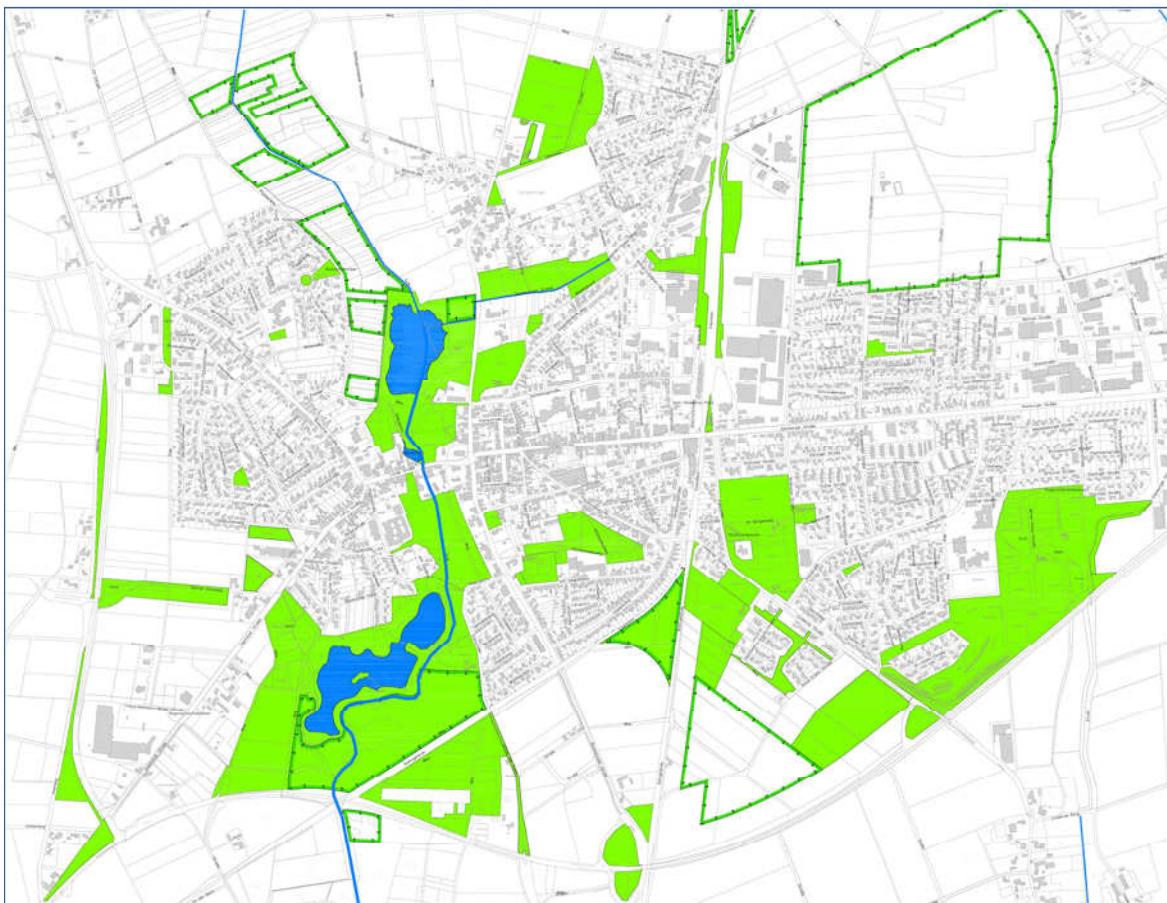


5.7 Grünflächen

Innerstädtische Grünflächen haben für die Qualität der Stadt einen sehr hohen Stellenwert. Sie dienen nicht nur zum kurzweiligen Erholen, sondern dienen auch der Verbesserung der Umgebungsluft durch den Abbau von CO₂ und der Abkühlung des Mikroklimas. Zudem können innerstädtische Grünflächen auch für ökologische Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wird die Vielfalt bereits vorhandener Grünbereiche in der Stadt dargestellt und in ihrem Bestand gesichert. Durch das Sanierungsgebiet „Sulingen-Nord“ besteht zudem die Möglichkeit, auf den zu verlagernden Bahnflächen verbindende Grünflächen direkt im Zentrum der Stadt vorzusehen.

Abb 68. Gesamtschau der dargestellten Grünbereiche im Stadtgebiet Sulingen

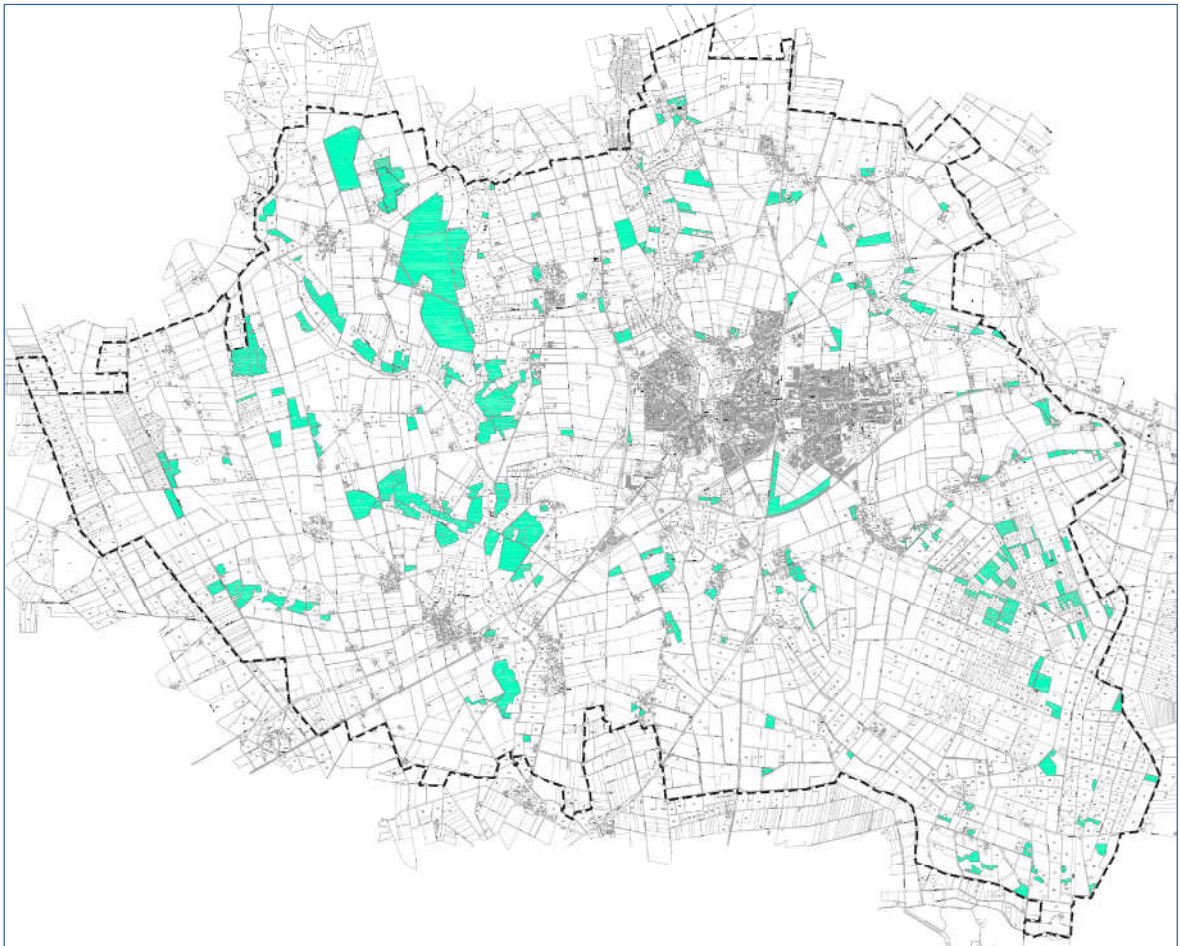


5.8 Waldflächen

Im Flächennutzungsplan wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsrahmenplan (2008) des Landkreises Diepholz der dort erfasste Waldbestand als Fläche für Wald dargestellt. Allerdings wurde die Vielzahl vorhandener und relativ kleiner Waldflächen (kleiner 5.000 m²) wegen einer besseren Lesbarkeit des Gesamtplanes nicht mehr dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind insgesamt keine Darstellungen getroffen worden, die der Verwirklichung des raumordnerischen Ziels des Landkreises Diepholz („Vergrößerung des Waldanteils“ RROP 2004, S. 92) entgegenstehen. Die nachfolgende Abb. 67 zeigt die Gesamtschau aller dargestellten Waldflächen im Stadtgebiet.

Der Wald im Stadtgebiet von Sulingen soll insgesamt wegen seiner wichtigen ökologischen Funktionen, seines volkswirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung als Erholungsraum in seinem Bestand erhalten und entwickelt sowie vor nachteiligen Einwirkungen bewahrt werden. Der Waldanteil soll nach Möglichkeit – insbesondere auch bei der Berücksichtigung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen infolge von Eingriffen in die Natur und Landschaft, vermehrt werden.

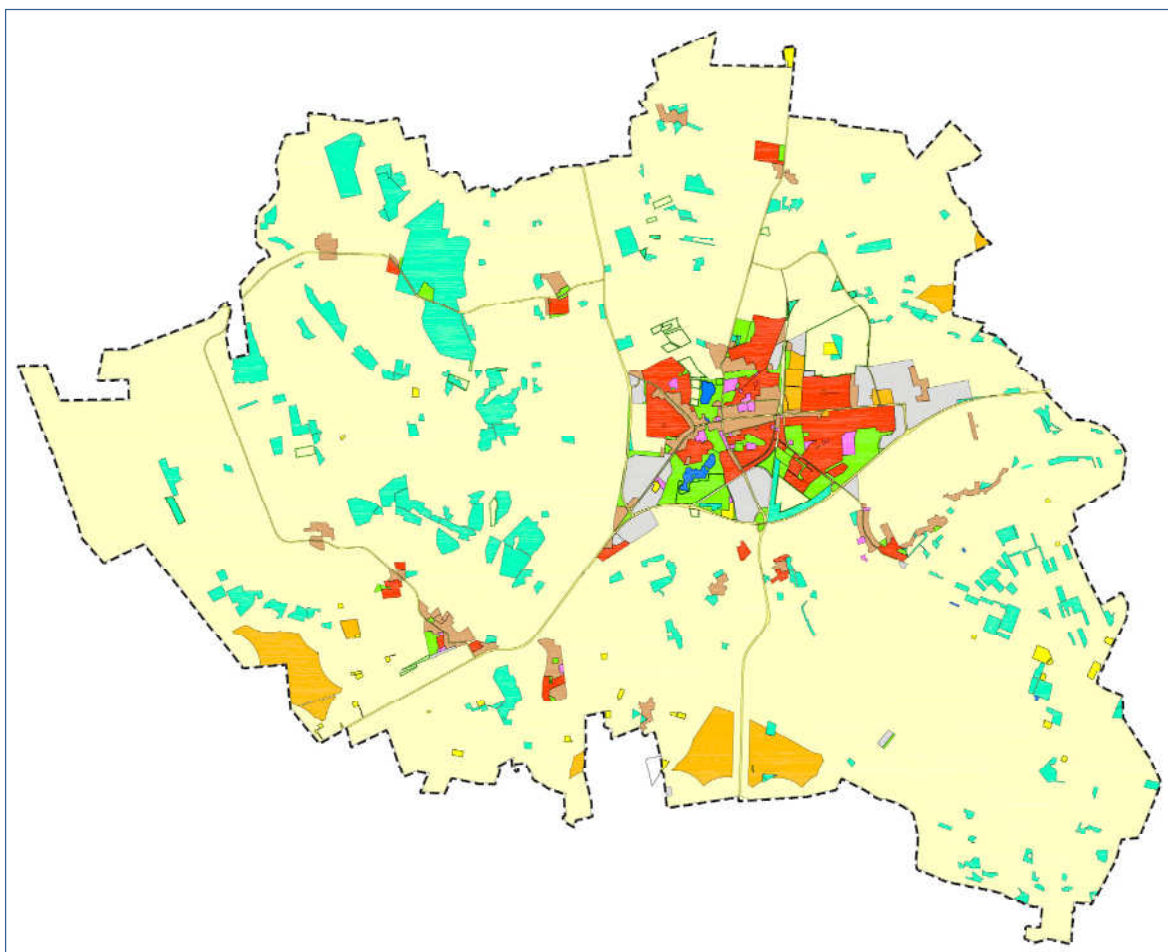
Abb 69. Gesamtübersicht über die dargestellten Waldflächen in der Stadt Sulingen (größer 5.000 m²)



5.9 Landwirtschaftliche Flächen

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung schlägt die Stadt Sulingen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keinen grundsätzlich neuen Planungskurs ein, sondern stützt die ländlichen Ortschaften in der Eigenentwicklung. Bei ihrer Planung beansprucht die Stadt Sulingen nur im erforderlichen Umfang landwirtschaftliche Flächen für andere Nutzungen. Für die Ausweisung von Wohnbauflächen besteht dabei nur in geringem Umfang Bedarf. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen hat die Stadt eine regionale Planungsaufgabe als Mittelzentrum zu erfüllen, insbesondere durch Ausweisung von Gewerbevorratsflächen.

Abb 70. Gesamtübersicht über die landwirtschaftlichen Flächen der Stadt Sulingen (hellgelb)



Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange hat die Stadt zudem darauf geachtet, dass in den Ortslagen bei der Planung von Bauflächen keine Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben auftreten. Die Bereiche, die im Gemeindegebiet noch eine starke dörfliche gemischte Struktur aufweisen, werden deshalb im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier soll die Wohnnutzung auf keinen Fall dominieren, sondern ein Teil verschiedener Nutzungen sein und weiterhin eine zukunftsorientierte Landwirtschaft garantieren.

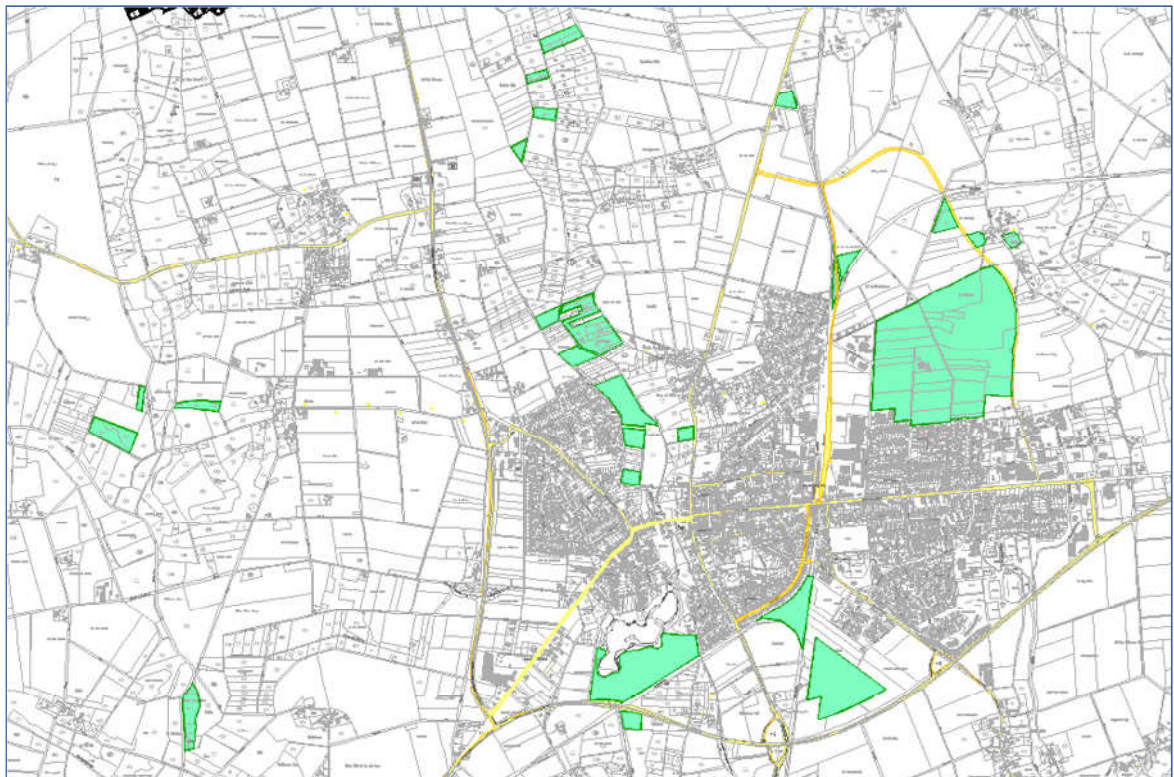
5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es gehört zu den Grundsätzen der Bauleitplanung, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens, des Klimas sowie die Landschaft zu berücksichtigen sind. Im Umweltbericht (siehe Teil B) wird das Ergebnis der Umweltprüfung beschrieben, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, bedingt durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, ermittelt und bewertet werden. Der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen soll gemäß den Vorgaben des Gesetzgebers durch geeignete Maßnahmen im Gebiet der Stadt Sulingen erfolgen.

Die Stadt verfügt über ein aktuelles Zielkonzept, um die für den Naturschutz und die Landschaftspflege geeigneten Entwicklungsräume und entsprechenden Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu bestimmen. Diese Zielsetzungen wurden für die vorbereitende Bauleitplanung herangezogen, um Suchräume für Kompensationsmaßnahmen zu bilden.

Die Stadt Sulingen hat einerseits die bislang infolge von Planungseingriffen vorhandenen Kompensationsflächen erfasst und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch zukünftig durch die Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Sie hat zugleich das mögliche Kompensationsflächenerfordernis für neue Flächenplanungen bilanziert und entsprechende Flächenareale für weitere Kompensationen und naturräumliche Aufwertungen bestimmt.

Abb 71. Übersicht über die dargestellten Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft der Stadt Sulingen (Kompensationsbereiche)



In der Summe wurden insgesamt rd. 220 ha Kompensationsbereiche im Stadtgebiet dargestellt. Dabei liegt der weitaus größte Teil der Flächen im Bereich der Kernstadt oder im Ortsteil Nordsulingen. Auf die übrigen Ortsteile verfallen nur rd. vergleichsweise geringe Flächenareale.

Die Lage der Kompensationsflächen orientiert sich an einem Gesamtkonzept der Stadt, das insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der wertvollen Gewässerniederung der Sule zum Ziel hat. Zugleich können damit auch erforderliche Überschwemmungsbereiche des Flusses geschützt und gesichert werden. Ungestörte Retentionsräume schaffen dann zusätzliche naturschutzfachliche Qualitäten für Flora und Fauna. Schließlich soll dieser Kompensationsflächenpool in Nähe der Kernstadt aber auch sicherstellen, dass die naturschutzfachlich aufgewerteten Flächen für die Sulinger Bevölkerung im Sinne einer umweltschonenden Naherholung erfahrbar bleiben und zu einer Steigerung ihrer Wohnumfeldqualitäten beitragen können.

Die Stadt verwaltet die dargelegten Flächen im Sinne eines städtischen Kompensationsflächenpools, der nach Bedarf erweitert wird. Die Auswahl der Flächen ist unter Berücksichtigung des vorfindlichen Naturraumpotenzials erfolgt. Wesentliche Aufwertungsmöglichkeiten der Flächen bestanden bzw. bestehen noch. Die Übersicht im Anhang zu den dargestellten Flächen zeigt, dass auf den Flächen bereits rd. 372.000 Wertpunkte naturschutzfachlich realisiert werden konnten. Die Flächen lassen noch einen weiteren Spielraum zur Aufwertung von rd. 211.000 Wertpunkten. Insoweit können damit die vorgesehenen und möglichen zusätzlichen Bauflächenentwicklungen im Stadtgebiet, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen und bilanziert wurden (siehe dazu den Umweltbericht), gemäß den naturschutzfachlichen Vorgaben bereits aktuell in einem hohen Maß kompensiert werden. Der Flächenpool wird zudem ständig um geeignete Flächen erweitert.

5.11 Sonstige

Im Stadtgebiet befinden sich mehrere großflächige technische Versorgungseinrichtungen. So wurden die Standorte von **Wasserwerken** in Nechtelsen und im Bereich des Büchenbergs als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt und damit in seinem Standort auch zukünftig gesichert. Ebenso gilt dies für den Standort des **Klärwerks** nördlich der B 61. Auch die größeren genutzten Flächen für die Strom- oder die Erdöl- und Gaswirtschaft im Stadtgebiet wurden weiterhin als Flächen für Versorgungsanlagen in den Plan aufgenommen.

*Flächen für
Versorgungs-
anlagen*

6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke/Hinweise

Neben den in Kapitel 5 aufgezeigten städtischen Flächenplanungen sind auch nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen oder Vermerke wesentliche Bausteine einer zielgerichteten Flächennutzungsplanung. Sie basieren in aller Regel auf übergeordneten Planungen oder stellen wesentliche Rahmenbedingungen für zukünftige Planungen der Stadt dar. Ihre Steuerung liegt aber nicht bei der Stadt, sondern ist zumeist Gegenstand übergeordneter Fachplanungen. Die von der Stadt getroffenen Flächenplanungen wurden jeweils mit diesen dargelegten Fachplanungen abgestimmt.

6.1 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen geben Hinweise auf bestehende übergeordnete Planungen oder Sachverhalte, die sich einer direkten Steuerung durch die Stadt entziehen und die als wesentliche Rahmenbedingungen jeweils in städtische Planungen einzustellen sind. Die nachrichtlichen Übernahmen sind teilweise gesetzlich geregelt, z.B. durch Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz oder das Wasserhaushaltsgesetz. Teilweise sind die Übernahmen aber auch durch Eintragungen von Baulasten oder Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt, wie es z.B. bei Erdgasleitungen, Bodenabbaufächen der Fall ist.

Nachrichtliche Übernahmen haben somit den Charakter von gesetzlichen oder gesetzesähnlichen Regelungen und müssen bei der Planung grundsätzlich beachtet werden.

6.1.1 Nachrichtliche Übernahmen zu wasserwirtschaftlichen Belangen

Gewässer

Im Flächennutzungsplan wurden all jene Wasserflächen nachrichtlich übernommen, deren Bestand nicht direkt durch Planungen der Stadt beeinflusst werden kann. Dies betrifft zum einen die vorhandenen Seeflächen sowie die Gewässer II. Ordnung.

Für das Areal des geplanten Landschaftssees ist explizit keine Darstellung zu einer Wasserfläche erfolgt, da deren Umsetzung überhaupt erst auf Basis wasserwirtschaftlicher Genehmigungsverfahren erfolgen könnte. Eine zum jetzigen Zeitpunkt im vorliegenden Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung einer Wasserfläche wäre somit nicht richtig.

Überschwemmungsgebiete

Im Flächennutzungsplan sind die Überschwemmungsgebiete der vorhandenen Gewässer II. Ordnung (Sule, Flöte, Kleine Aue) übernommen worden, die von der Unteren Wasserbehörde gemäß § 92a NWG festgesetzt bzw. vorläufig gesichert worden sind. Bei der Bestimmung der Gebiete wurde als Mindestanforderung seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz ein 100-jähriges Hochwasserereignis zu Grunde gelegt. Die übernommenen Überschwemmungsgebiete sind gemäß Gesetzeslage grundsätzlich von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Alle Maßnahmen und Handlungen müssen hier unterbleiben, die sich nachteilig auf den Hochwasserabfluss und Hochwasserschutz auswirken. Lassen sich ggf. einzelne bauliche Entwicklungen in solchen Flächen begründet und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nicht vermeiden, und geht damit Hochwasser-Retentionsraum verloren, ist dieser zwingend ortsnah, z. B. durch eine Flächenabgrabung, zu kompensieren.

Trinkwasserschutzgebiet

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Sulingen befindet sich ein größeres Trinkwasserschutzgebiet, das nachrichtlich in den Plan übernommen wurde. Es liegt innerhalb eines ebenfalls gekennzeichneten großräumigen Trinkwassergewinnungsgebietes. Besondere bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen sind zum Schutz der Belange der Wasserwirtschaft nicht in der Planung vorgesehen worden. Bei privilegierten Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen sollen besondere Abwägungen und Prüfungen möglicher Auswirkungen erfolgen.

6.1.2 Nachrichtliche Übernahmen zu naturschutzfachlichen Belangen

FFH-Gebiet

Nachrichtlich übernommen wurde das im nördlichen Stadtgebiet im Bereich des Flintenbergs liegende und gemäß der Naturschutzrichtlinie der EU (FFH-Richtlinie) verordnete Flora-Fauna-Habitat-Gebiet. Hier sind in besonderem Maße alle möglichen Entwicklungen im Raum mit den Schutzziele der Richtlinie abzustimmen. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden keine Entwicklungen vorgesehen, die diese Flächen negativ beeinflussen würden.

NSG/LSG

Die vom Landkreis durch Verordnung gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu Natur- bzw. Landschaftsschutzgebieten (NSG/LSG) erklärten Gebiete im Stadtgebiet wurden ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Insbesondere im nordwestlichen Stadtgebiet im Bereich des Flintenbergs, westlich von Rathlosen im Bereich des Kuhbachs, nördlich von Groß Lessen im Bereich der Kleinen Aue, sowie im südlichen Stadtgebiet im Bereich des Sulinger Moores finden sich großflächige Landschaftsschutzgebiete, die gemäß den Zielen der Stadt auch weiterhin gesichert werden sollen.

Biotope

Nachrichtlich übernommen wurden ebenfalls zahlreiche Objekte oder Flächenareale, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz stehen. Hier wurden auch die entsprechenden Nummern im Verzeichnis des Landkreises Diepholz vermerkt. Ein Schutz dieser Areale wird weiterhin angestrebt.

6.1.3 Nachrichtliche Übernahmen zu denkmalpflegerischen Belangen

Bei Planungen sind Kulturdenkmale und deren Umgebung gemäß § 2 und § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) besonders zu berücksichtigen. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG generell meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Auch in bebauten Bereichen können archäologische Grabungen erforderlich werden.

Kulturdenkmal

Die mit Symbolen im Plan gekennzeichneten Standorte von Bau- und Bodendenkmalen erfolgten aufgrund der Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde zu Bau- und Bodendenkmalen der Archäologischen Denkmalspflege (B im Quadrat) und der Denkmalliste zu Objekten der Bau- und Kunstdenkmalpflege (D im Quadrat). Wesentlich im Stadtgebiet von Sulingen sind hier insbesondere die Hügelgräber.

Liegen mehrere Objekte in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang, wurde aufgrund der Maßstabebene der Standort nur einmal gekennzeichnet. Auch großflächige Anlagen wurden nur mit einem Symbol als Platzhalter gekennzeichnet. Die Anzahl der Symbole stimmt nicht unbedingt mit der Anzahl der Objekte überein.

6.1.4 Nachrichtliche Übernahmen zu infrastrukturellen und wirtschaftlichen Belangen

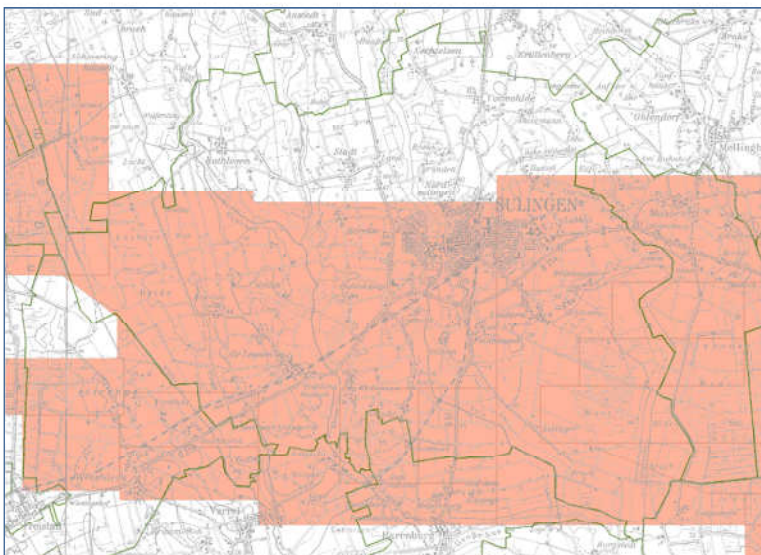
Rein örtliche Leitungstrassen der unterschiedlichen Versorgungsträger werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Stadtgebiet von Sulingen verlaufen jedoch zahlreiche überregionale Netzverbindungen und Leitungstränge (Wasser, Gas, Strom, Richtfunk), die in aller Regel auch besondere Schutzvorkehrungen oder Baubeschränkungen im Umfeld erfordern.

Leitungstrassen

Drei Hochspannungsleitungstrassen der 110 kV-Klasse queren das Stadtgebiet und münden in das Umspannwerk an der Diepholzer Straße.

Abb 72. Lage und Größe des Bewilligungsfeldes der BEB Erdgas- und Erdöl GmbH (Auszug aus Kartenserver NIBIS. LEBG, 2011)

Bewilligungsfelder /Gas/Erdöl



Ein großer Teil des gesamten Stadtgebietes liegt innerhalb eines Bewilligungsfeldes der BEB Erdgas- und Erdöl GmbH, das zum Aufsuchen entsprechender Stoffe berechtigt. Die Gasleitungen und Gasentnahmestellen der auf Sulinger Stadtgebiet liegenden Erdgasfelder haben verschiedene Nutzungen als Hochdruckerdgasleitung (Süßgas und Sauggas) sowie daraus resultierende unterschiedliche einzuhaltende Schutzabstände

(bis zu 200 m). Im Flächennutzungsplan wurde nur auf Schutzabstände hingewiesen, die größer als 50 m sind. Kleine Schutzabstände zu Leitungstrassen von nur mehreren Metern werden aufgrund der Maßstäblichkeit der Flächennutzungsplanung nicht dargestellt und sind bei Maßnahmen im Umfeld der Trassen zwingend und aktuell jeweils direkt bei den Leitungsträgern abzufragen.

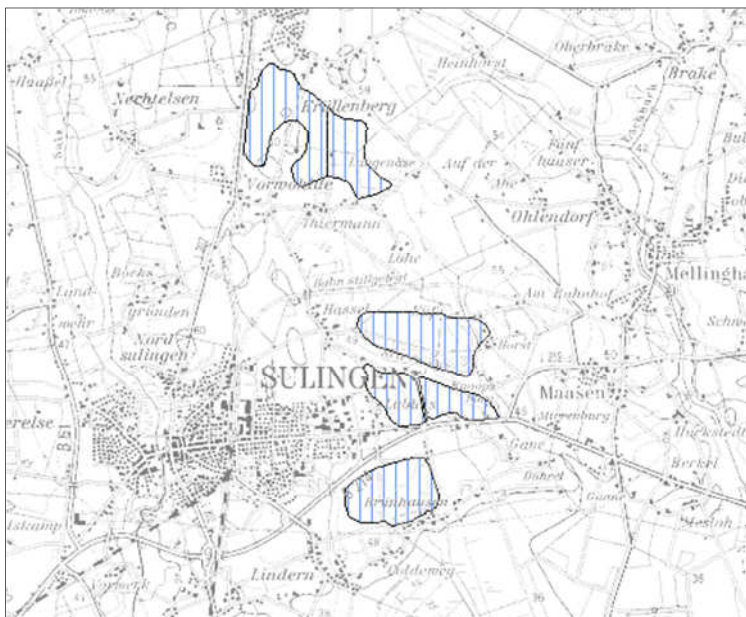
Rohstoff-
sicherung

Innerhalb des Stadtgebietes Sulingen existieren gemäß der Rohstoffsicherungskarte des Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie mehrere Lagerstätten 2. Ordnung (Sand), die von volkswirtschaftlicher Bedeutung sind. Raumbedeutsame Planungen sollen mit dem LBEG abgestimmt werden.

Die nachfolgend bezeichneten Gebiete sind nicht im Landesraumordnungsprogramm als Vorranggebiete festgelegt.

Besondere zusätzliche Flächenplanungen sieht die Stadt Sulingen in den bezeichneten großflächigen Bereichen der Rohstoffsicherung nicht vor. Nördlich der Nienburger Straße reichen seit langem vorhandene gewerbliche Baufläche teilweise in die Rohstoffsicherungsgebiete hinein. Hier können im Zuge weiterer folgender verbindlicher Bauleitplanverfahren genaue Regelungen oder Abwägungen getroffen werden. Diese gewerblichen Bauflächen sind für die Stadt Sulingen infolge ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Lage ohne Alternative.

Abb 73. Auszug aus der Rohstoffsicherungskarte des Geozentrums Hannover, 2015, Rohstoffe Sand



Ein kleinerer Bereich der Rohstoffsicherung berührt den bestehenden Konzentrationsbereich Windenergie Hassel an der östlichen Stadtgrenze. Konflikte zwischen der Errichtung von Windenergieanlagen und der in aller Regel langfristig angelegten Rohstoffsicherung sind nicht bekannt geworden.

Boden-
abbau

Es wurde ein planfestgestelltes und plangenehmigtes Bodenabbauvorhaben im Stadtgebiet von Sulingen nachrichtlich übernommen. Die Fläche liegt westlich von Brünhausen. Die Informationslage im Bereich Bodenabbaugenehmigungen ist aufgrund z.T. sehr alter Abbaugenehmigungen ungenügend. Sollten sich hier neuere Erkenntnisse ergeben, so können diese Änderungen auf dem Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nachgetragen werden.

6.2 Kennzeichnungen

Im Flächennutzungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren besondere Eigenschaften im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen sind. Kennzeichnungen geben Hinweise auf wesentliche Einwirkungen für die Planung. Kennzeichnungen dienen in der Regel dem Schutz künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen im Umfeld.

Altab-
lagerungen

Im Bereich der Stadt Sulingen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde 18 Altablagerungen (Deponien). Die bisher vorliegenden Daten zu Altablagerungen beruhen auf Zeitzeugenbefragungen, Akten-

recherche, Ortsbesichtigungen und Auswertung historischer Karten sowie Luftbildern. Gesicherte Kenntnisse über genaue Grenzen der Altablagerungsflächen, Abdeckmächtigkeiten und Material, sowie Belastungen der oberen Bodenbereiche bzw. Schadstoffausträgen aus den Altablagerungen liegen nicht vor.

Mit Schreiben vom 20.03.2015 teilt die Untere Bodenschutzbehörde (UAB) des Landkreises Diepholz mit, dass die Kennzeichnung der 18 Altablagerungen möglichst flächenhaft und nicht punktuell erfolgen soll. Dies wurde im Plan entsprechend den Unterlagen nachgearbeitet, wobei allerdings darauf verwiesen wird, dass die genauen Grenzen oder Mächtigkeiten verschiedener Altablagerungen nicht genau bekannt sind

Weiterhin befinden sich in Sulingen 11 Standorte von Flächen mit nachgewiesenen Kontaminationen des Untergrundes und 8 Verdachtsflächen von Verunreinigungen des Untergrundes. Mit Schreiben vom 20.03.2015 teilt die Untere Bodenschutzbehörde (UAB) des Landkreises Diepholz mit, dass zwischenzeitlich eine komplette Recherche der Verdachtsflächen (Altlastenverdacht durch gewerbliche Nutzung) im Gebiet der Stadt Sulingen erfolgte. Im Rahmen dieser Recherche wurden insgesamt 364 Verdachtsflächen festgestellt (die Verdachtsituation ist hier im Regelfall nur ein unkonkreter Verdacht).

Die 18 Flächen mit Altablagerungen bzw. nachgewiesenen Bodenkontaminationen wurden entsprechend der Angaben der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Flächennutzungsplan als Lagekennzeichnung einzelner Standorte, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Stadtgebiet von Sulingen existieren keine besonderen Flächen oder Bereiche, bei denen z.B. besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, und insoweit liegen hierfür keine Kennzeichnungen im Plan vor.

Sicherungsmaßnahmen

6.3 Vermerke/Hinweise

Der Vermerk oder Hinweis unterscheidet sich in seiner Aussage von nachrichtlichen Übernahmen oder Kennzeichnungen. Als Vermerk wird z.B. eine avisierte Flächenplanung von Fachbehörden übernommen. Im vorliegenden Planwerk wurden hier die geplanten Erweiterungen des Wasserschutzgebietes Sulingen vermerkt sowie die vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Landkreises Diepholz.

Hinweise schließlich können aber auch rein verbaler Art sein und dienen der Einhaltung wichtiger fachlicher Vorgaben oder Richtlinien. So sind im vorliegenden Flächennutzungsplan textliche Hinweise im Plan auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden und Altablagerungen gegeben.

7 **Beschluss- und Verfahrensvermerke**

Beschluss	Datum
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	31.01.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	26.04.2010 – 05.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	21.07.2009 – 31.08.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	13.08.2012 – 21.09.2012
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	13.08.2012 – 21.09.2012
Erneute frühzeitige Beteiligung für die Themenbereiche Windenergie und Landschaftssee (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB)	2013
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (3) BauGB)	24.02.2015 – 24.03.2015
Feststellungsbeschluss (Rat)	
Genehmigung durch den Landkreis	
Wirksamkeit / Bekanntmachung	

B Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen (Anhang)

C Materialien

Die folgenden Materialien sind nicht zwingender Teil des Verfahrens. Sie sind als Informationsdatenbank gedacht und können bei der Stadt Sulingen (Rathaus) bei Bedarf eingesehen werden.

Fachgutachten

Übersicht über die früheren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Zeitraum 1980 bis 2013

Stellungnahmen im Laufe des Verfahrens sowie Beschlüsse
