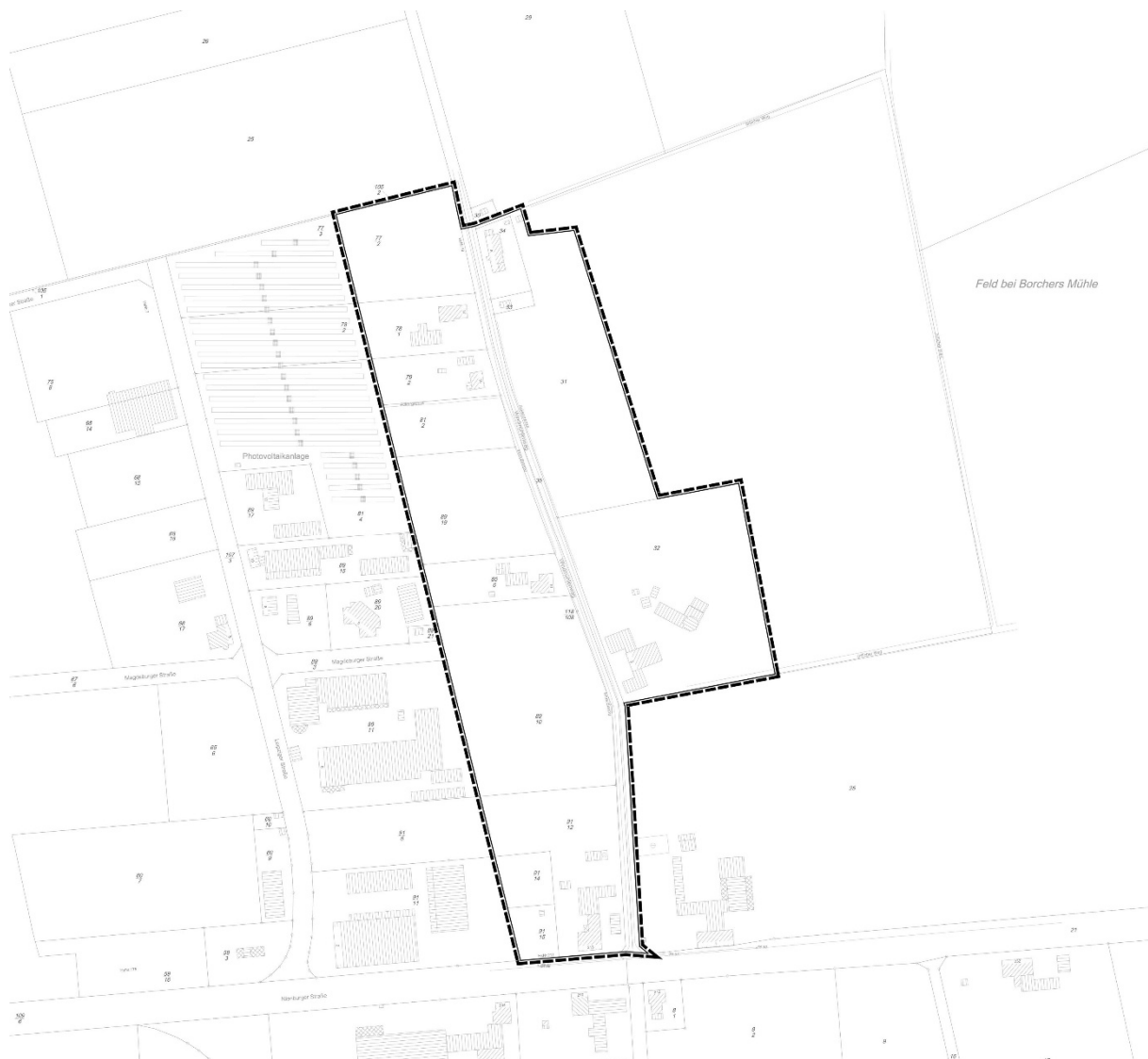


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“
Entwurf



Stand: 09.01.2026



Inhalt

Teil I – Begründung	5
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3 Ausgangssituation Plangebiet	5
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3.2 Natur und Landschaft.....	6
3.3 Erschließung	7
3.4 Immissionen	7
3.5 Störfallbetriebe	8
3.6 Kampfmittel	11
3.7 Altlasten	11
3.8 Rohstoffsicherung	12
3.9 Denkmalschutz.....	13
4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	15
4.1 Raumordnung und Landesplanung.....	15
4.2 Flächennutzungsplan.....	17
4.3 Geltendes Planungsrecht.....	18
4.4 Angrenzende Bebauungspläne.....	18
4.5 Naturschutzgebiete	19
4.6 Stadtentwicklungspläne	19
5 Städtebauliches Konzept	23
5.1 Vorkonzepte	23
5.2 Städtebauliches Konzept	26
6 Inhalte des Bebauungsplanes	30
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	30
6.2 Maß der baulichen Nutzung	32
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen	34
6.4 Erschließung	35
6.5 Ver- und Entsorgung	35
6.6 Öffentliche und private Grünflächen.....	37
6.7 Flächen für die Landwirtschaft	37
6.8 Immissionsschutz.....	38
6.9 Störfall	44
6.10 Grünordnung	45
6.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO.....	45
6.12 Klarstellung	47
6.13 Hinweise.....	47



6.14	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	48
7	Auswirkungen der Planung.....	49
7.1	Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft.....	49
7.2	Auswirkungen auf den Gemeinbedarf.....	50
7.3	Auswirkungen auf den Denkmalschutz.....	50
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	50
8	Städtebauliche Kenndaten	51
9	Verfahren.....	51
9.1	Aufstellungsbeschluss.....	51
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	51
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	51
10	Rechtsgrundlagen.....	53
Teil II – Umweltbericht		54
1	Einleitung	54
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	54
1.2	Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	54
1.3	Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	56
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	56
2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	56
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	56
2.3	Schutzgut Boden/ Fläche	59
2.4	Schutzgut Wasser	59
2.5	Schutzgut Luft und Klima	60
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	60
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	60
2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ..	60
2.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	60
2.10	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen („Störfallbetriebe“)	61
3	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	61
3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	61
4	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	62
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	62
4.2	Maßnahmen durch geplante Bebauungsfestsetzungen.....	62
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
6	Zusätzliche Angaben	63



6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	63
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	63
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	64
6.4	Quellenverzeichnis.....	65
Abbildung 1:	Lage des Plangebietes in der Stadt Sulingen	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
Abbildung 3:	Situation	6
Abbildung 4:	Häufigkeit von Geruchsstoffeinwirkungen in Prozent der Jahresstunden als Isoflächendarstellung	8
Abbildung 5:	Sicherheitsabstände Störfallbetrieb	10
Abbildung 6:	Ergebnis der Luftbildauswertung (Kampfmittelbelastung) 2020 und 2023.....	11
Abbildung 7:	Rohstoffsicherungskarte	12
Abbildung 8:	Denkmalgeschützte Windmühle Labbus.....	13
Abbildung 9:	Gruppierung von Einzelstrukturen um die Windmühle	13
Abbildung 10:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	15
Abbildung 11:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022.....	15
Abbildung 12:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016	16
Abbildung 13:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen	17
Abbildung 14:	Innenbereichsatzung III, Teilgebiet 5	18
Abbildung 15:	Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten	21
Abbildung 16:	Ausschnitt aus dem Masterplan Stadtentwicklung.....	22
Abbildung 17:	Entwurfsvariante A und B.....	23
Abbildung 18:	Entwurfsvariante C.....	24
Abbildung 19:	Vorkonzept 1	24
Abbildung 20:	Vorkonzept 2	25
Abbildung 21:	Städtebauliches Konzept	26
Abbildung 22:	Städtebauliches Konzept Stand Vorentwurf, 1. und 2. Phase.....	27
Abbildung 23:	Städtebauliches Konzept Stand Entwurf, 1. Phase	28
Abbildung 24:	Städtebauliches Konzept Stand Entwurf, 2. Phase	29
Abbildung 25:	Höhe der Windmühle	33
Abbildung 26:	Straßenverkehrslärmbelastung tags	38
Abbildung 27:	Straßenverkehrslärmbelastung nachts	39
Abbildung 28:	Gewerbelärmbelastung tags	40
Abbildung 29:	Gewerbelärmbelastung nachts	41
Abbildung 30:	Lärmpegelbereiche	42
Abbildung 31:	Sicherheitsabstände zum Störfallbetrieb.....	44
Abbildung 32:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016	54

Teil I – Begründung

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Um der stetig hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Sulingen zu entsprechen, sollen neue Wohnbauflächen im Osten der Stadt ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist planungsrechtlich sowohl dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB als auch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die geplante Entwicklung ist nach geltendem Baurecht nicht zulässig und begründet ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Daher hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ sowie die parallele 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtgebiet Sulingens besteht eine ungebremst hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Ziel und Zweck der Planung ist es, dieser Nachfrage durch die Entwicklung von neuen Baugrundstücken am östlichen Ortsrand nachzukommen.

Die vorhandene Bebauung entlang des Windmühlenwegs und der dörfliche Charakter des Gebiets sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die zentral im Plangebiet vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Windmühle soll angemessen berücksichtigt werden.

Westlich des Plangebiets grenzt das vorhandene Gewerbegebiet Ost an. Östlich des Windmühlenwegs soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In der Übergangszone zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet östlich des Windmühlenwegs sollen dörfliche Wohngebiete bzw. Dorfgebiete festgesetzt werden.

3 Ausgangssituation Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Sulingen im Ortsteil Labbus der Ortschaft Lindern und umfasst ca. 7,4 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Sulingen



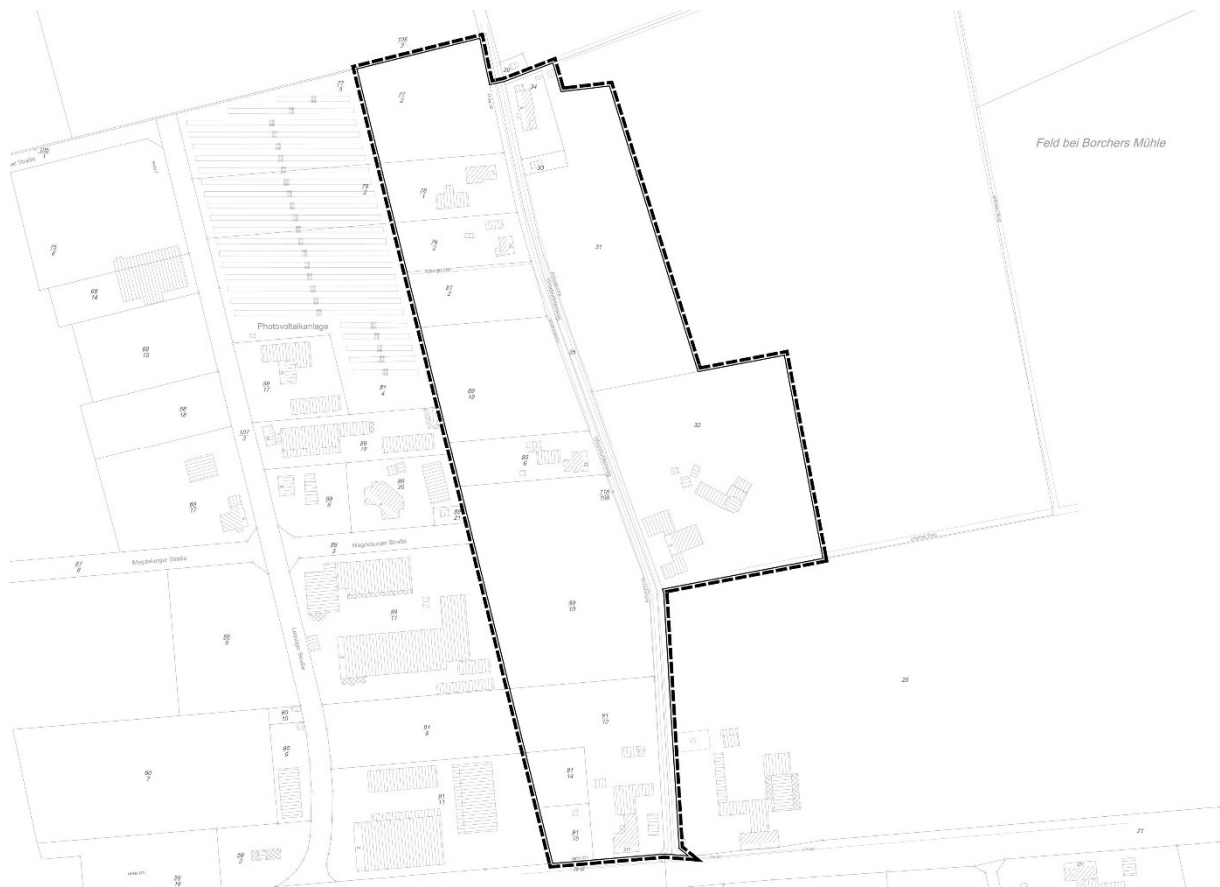
Quelle: OpenStreetMap

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 77/2, 78/1, 79/2, 81/2, 85/6, 89/10, 89/19, 91/12, 91/14, 91/15 und 118/108 (tlw.) aus der Flur 4 der Gemarkung Sulingen sowie die Flurstücke 31 (tlw.), 32, 33, 34 und 35 (tlw.) aus der Flur 46 der Gemarkung Lindern.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Gewerbegebiet Ost und im Süden an die Nienburger Straße. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen an.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Stadt Sulingen

3.2 Natur und Landschaft

Östlich des Windmühlenwegs wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Feldhecken sind nicht vorhanden. Höhere Gehölze mit z.T. altem Baumbestand befinden sich rund um die Windmühle sowie an den Hofstellen und den Wohngebäuden.

Der Windmühlenweg weist beiderseits einen 2 - 3 Meter breiten Randstreifen mit einem gräserdominierten Bewuchs auf. Die Ackerflächen werden von Wirtschaftswegen mit Grasbewuchs erschlossen.

Abbildung 3: Situation



Quelle: Plan und Praxis GbR



3.3 Erschließung

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Nienburger Straße und den Windmühlenweg. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 214, welche von Lingen nach Braunschweig führt.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Labbus Windmühlenweg“. Von hier verkehrt die Buslinie 122 des Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen (VBN), deren Fahrtenangebot auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet und folglich nur eine geringe Abdeckung vormittags, mittags und nachmittags (nicht abends) gewährleistet.

Ca. 650 m westlich der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Sulingen Ostpreußenstraße“, von der die Buslinien 128, 134 und 138 bedient werden. Eine fußläufige Erschließung des Plangebietes durch diese mehrfach bediente Bushaltestelle (Radius 600 m) ist weitgehend nicht gewährleistet.

3.4 Immissionen

3.4.1 Schall

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Gutachten in Bezug auf die Berechnungen der Immissionen der benachbarten Windkraftanlagen aktualisiert².

Für das Plangebiet besteht eine Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehrslärm der umgebenden Straßen. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Nienburger Straße, von der aus die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die Bundesstraße B 214 verläuft ebenfalls südlich im Abstand von 100 - 250 m zum Plangebiet. In Höhe des Plangebiets wurde die B 214 abgesenkt und verläuft in einem ca. 3 - 4 m tiefen Einschnitt.

Weiterhin besteht eine Vorbelastung durch vorhandene bzw. planungsrechtlich abgesicherte gewerbliche Nutzungen unmittelbar westlich des Plangebiets und südlich der Nienburger Straße.

Außerdem wurden mögliche Geräuschemissionen durch den nördlich gelegenen Windpark, dessen fünf Windkraftanlagen sich in einem Abstand vom Plangebiet von ca. 800 bis 1.200 Meter befinden, in dem Gutachten untersucht.

3.4.2 Geruch

Für den Bebauungsplan wurde eine gutachtliche Stellungnahme³ zu Geruchsmissionen erstellt. Hier wurde untersucht, ob die im Bebauungsplan vorgesehene Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbebauung mit den benachbarten landwirtschaftlichen Produktionsstätten vereinbar ist. Grundlage für die Bewertung von Geruchsstoffeinwirkungen war die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL).

Die vorgesehene Errichtung von Wohnbebauung mit Wohngebietscharakter (WA-Gebiet i. S. § 4 BauNVO) ist in den Bereichen des Plangebiets möglich, für die eine Geruchsbelastung

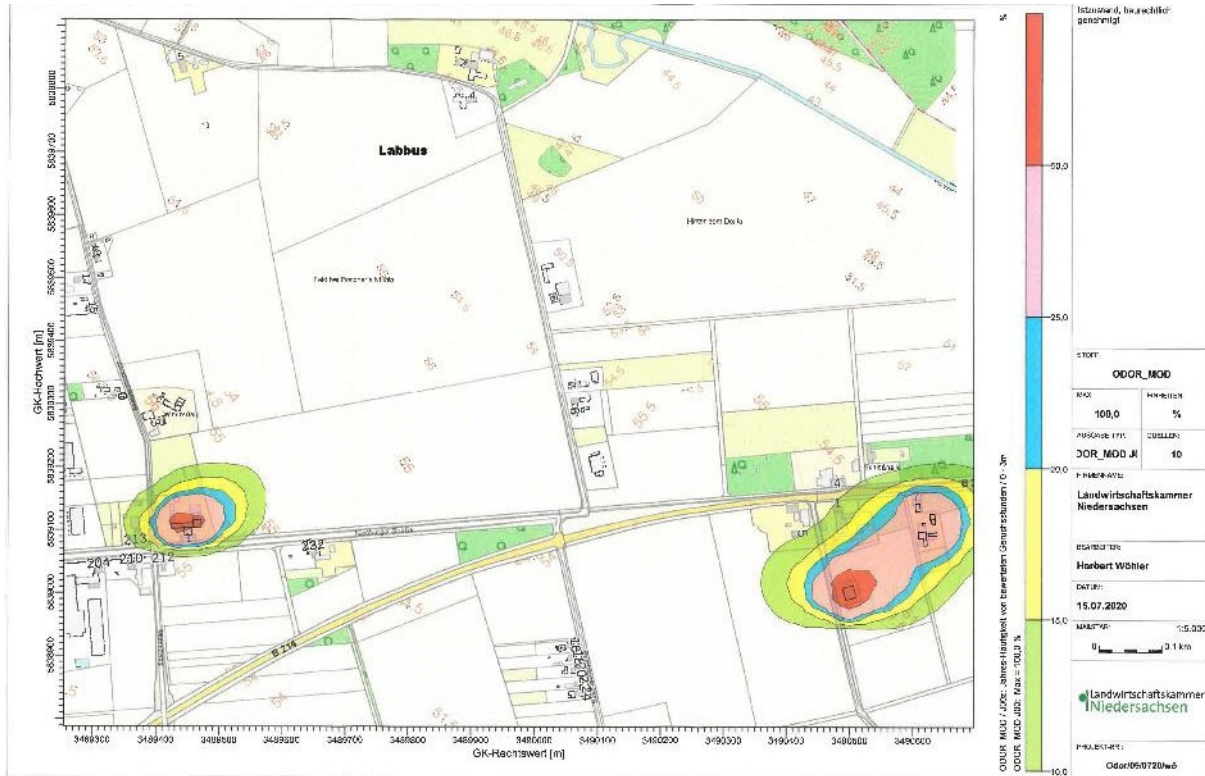
¹ „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ auf dem Gebiet der Stadt Sulingen“, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen 05.08.2021

² „Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ auf dem Gebiet der Stadt Sulingen“, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen 26.04.2023

³ „Gutachtliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Gewerbe- und Wohnbauflächen in Sulingen, Landkreis Diepholz“, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Nienburg 17.07.2020

von < 10 % der Jahresstunden prognostiziert wird (ohne farbliche Hinterlegung in der nachfolgenden Abbildung). In den Bereichen mit einer Prognose von > 10 % bis < 15 % (in der nachfolgenden Abbildung grün hinterlegt) ist i. S. der GIRL die Einrichtung von Gewerbegebieten (GE-Gebiet i. S. § 8 BauNVO) zulässig.

Abbildung 4: Häufigkeit von Geruchsstoffeinwirkungen in Prozent der Jahresstunden als Isoflächen-darstellung



Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken im Hinblick auf die prognostizierten Geruchsstoffeinträge für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen. Die prognostizierte Immissionserwartung ist hier so gering, dass eine Entwicklung von Wohnbauflächen vertretbar erscheint.

3.5 Störfallbetriebe

Die team agrar GmbH (vormals BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co. KG) betreibt in der Leipziger Straße 7, in ca. 130 m Entfernung zum Plangebiet, ein Agrarlager. Im Agrarlager werden Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel (max. 1.250 t) sowie Saatgut, Düngemittel und sonstige landwirtschaftliche Betriebsmittel zum Verkauf und Transport bereitgehalten und passiv in geprüften sowie transportrechtlich zugelassenen Fertigverpackungen gelagert. Produktions-, Abfüll- oder Umfüllanlagen sind nicht vorhanden.

Der Betriebsbereich unterliegt den erweiterten Pflichten des § 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) (obere Klasse).

Gemäß dem dafür erforderlichen Sicherheitsbericht⁴ und dessen Begutachtung⁵ beträgt die genehmigte Lagermenge 1.250 t, davon 195 t giftige und sehr giftige Stoffe. Die Abstände des

⁴ „Sicherheitsbericht gemäß § 9 der -12. BImSchV für ein Agrarlager der BSL in Sulingen“, SIS – Sachverständiger und Ingenieurbüro, Neu-Ulm 02.04.2015

⁵ „Begutachtung des Sicherheitsberichts für das Agrarlager der BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG In 27232 Sulingen Leipziger Str. 7“, TÜV Süddeutschland Industrie Service GmbH, Heilbronn 27.05.2016



Lagergebäudes zur nächsten Wohnbebauung betragen ca. 200 m. Dabei handelt es sich um die vorhandene Bebauung an dem Windmühlenweg. Die durch diesen Bebauungsplan ermöglichte neue Bebauung wird sich weiter entfernt von dem Störfallbetrieb befinden.

Im Sicherheitsbericht wurden Betriebsstörungen, die aufgrund logischer Überlegungen und praktischer Erfahrungen nicht auszuschließen sind, beschrieben.

Aufgrund der vorhandenen Schutzvorrichtungen technischer und organisatorischer Art kann eine ernste Gefahr im Sinne der Störfallverordnung ausgeschlossen werden.

Eine unzulässige Kontamination von Boden und Wasser in Folge von Leckagen ist aufgrund der vorgesehenen Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Dimensionierung und Auslegung der Produkt- und Löschwasserrückhalteeinrichtungen entspricht dem Stand der Sicherheitstechnik und erfüllt auch die Anforderungen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

Eine Freisetzung von toxischen Gasen in Folge von Leckagen, die zu einer ernsten Gefahr führt, ist aufgrund der Produkte, der passiven Lagerung in transportrechtlich zugelassenen Behältern und den vorgesehenen Schutzmaßnahmen ebenfalls ausgeschlossen.

Brände können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Art der Lagerung und die getroffenen Schutzmaßnahmen sind maximal Kleinstbrände zu unterstellen. Durch die im Brandfall auftretenden luftgetragenen Brandfolgeprodukte ergibt sich keine Gefährdung der angrenzenden Nachbarschaft, wenn sich die Personen in geschlossenen Räumen aufhalten.

Gemäß dem Sicherheitsbericht hat der Betriebsbereich unter Berücksichtigung aller Sicherheitsmaßnahmen dem damaligen Stand der Sicherheitstechnik entsprochen. Ergänzend hierzu hat die Stadt Sulingen ein Gutachten zum tatsächlich angemessenen Sicherheitsabstand in Auftrag gegeben⁶, um eine sachgerechte Grundlage für die Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander zu haben.

In dem Gutachten wird geprüft, ob die Abstandsempfehlungen gemäß des Leitfadens KAS-18 für das Pflanzenschutzmittellager bezüglich des Planungsgebiets eingehalten werden können. Hierbei wurde ermittelt, welcher angemessene Sicherheitsabstand sich unter Berücksichtigung der Detailkenntnisse ergibt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen und prozesstechnischen Detailkenntnisse wurden verschiedene Störfallszenarien betrachtet. Insbesondere im Falle eines Brandes kann es aufgrund der gelagerten Stoffe (Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel) zur Entstehung von toxischen Brandgasen kommen. Dabei stellt das Gutachten fest, dass das Brandereignis „Brand mit einer Wärmeemission < 6 MW in der Halle III“ abstandsbestimmend ist. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt 155 m (siehe Abb. 5; „angemessener Sicherheitsabstand Toxizität (ERPG-2 Grenzwert“).

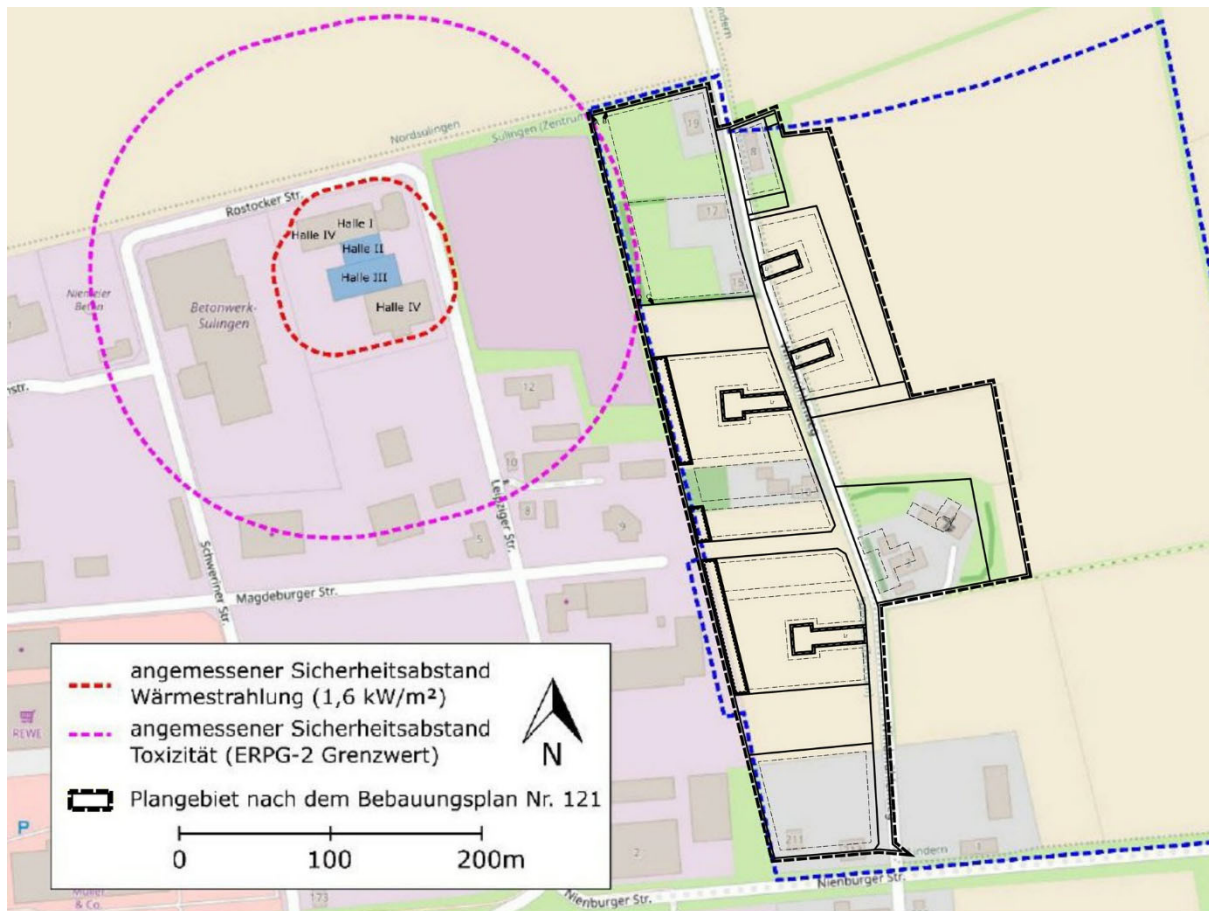
Bei der (konservativen) Betrachtung der Wärmestrahlung infolge eines Vollbrandes, wird die Grenze der nachteiligen Wirkung auf Menschen nach ca. 35 m um die Halle III unterschritten (siehe Abb. 5, „angemessener Sicherheitsabstand Wärmestrahlung (1,6 kW/m²)“). Konservativ wurde dieser Wert auch für die Halle II angesetzt.

Explosionsereignisse führen zu keinen Explosionsdrücken, die als ernste Gefahr einzustufen sind.

⁶ „Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der team agrar GmbH“, horst weyer und partner gmbh, Düren, 09.07.2025



Abbildung 5: Sicherheitsabstände Störfallbetrieb



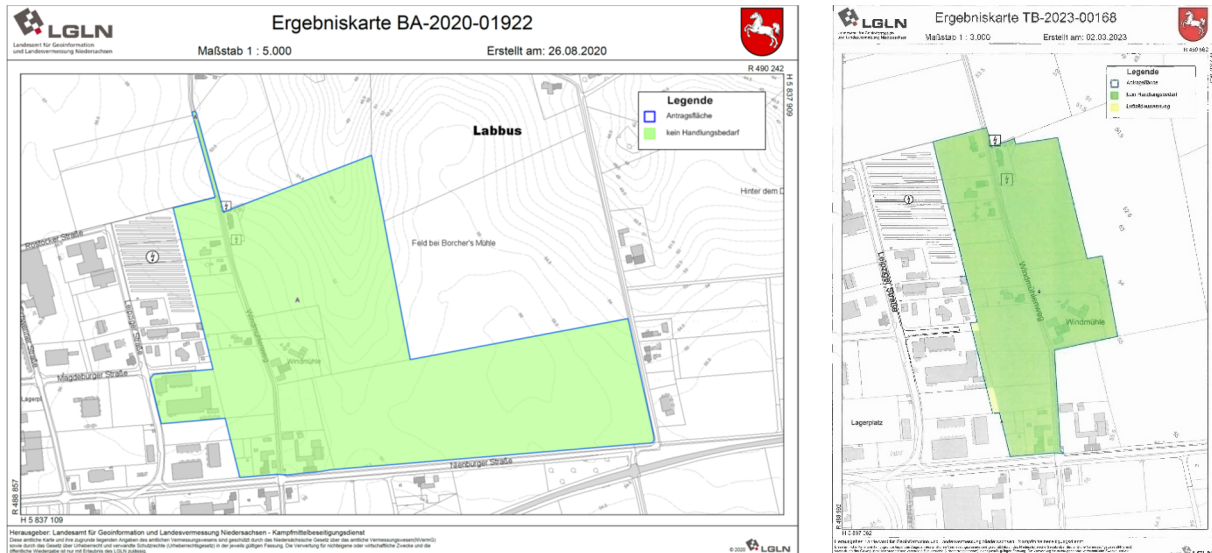
Quelle: horst weyer und Partner GmbH

Nur ein kleiner Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes. Der Sicherheitsabstand wird in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

3.6 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde am 11.05.2020 bezüglich einer möglichen Kampfmittelbelastung befragt. Die vorliegenden Luftbilder wurden von dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Abbildung 6: Ergebnis der Luftbildauswertung (Kampfmittelbelastung) 2020 und 2023



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das LGLN als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.2023 nochmal befragt. Für den angepassten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Zwei Randflächen der Antragsfläche (in der Ergebniskarte gelb markiert) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wurden nicht untersucht. Für das Plangebiet hat sich ein Kampfmittelverdacht damit nicht bestätigt.

3.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 befindet sich folgende Verdachtsfläche (Altlastenverdacht durch gewerbliche Nutzung):

Standort-Nummer	Adresse	Altlastenrelevanzklasse
251.040.5.000.0373.	Labbus 3	1

Altlastenrelevanzklasse 1 bedeutet „bedingt altlastenrelevant“. Bei Baumaßnahmen auf den Verdachtgrundstücken ist jeweils die Klärung der Verdachtssituation der betreffenden Altlasten erforderlich.

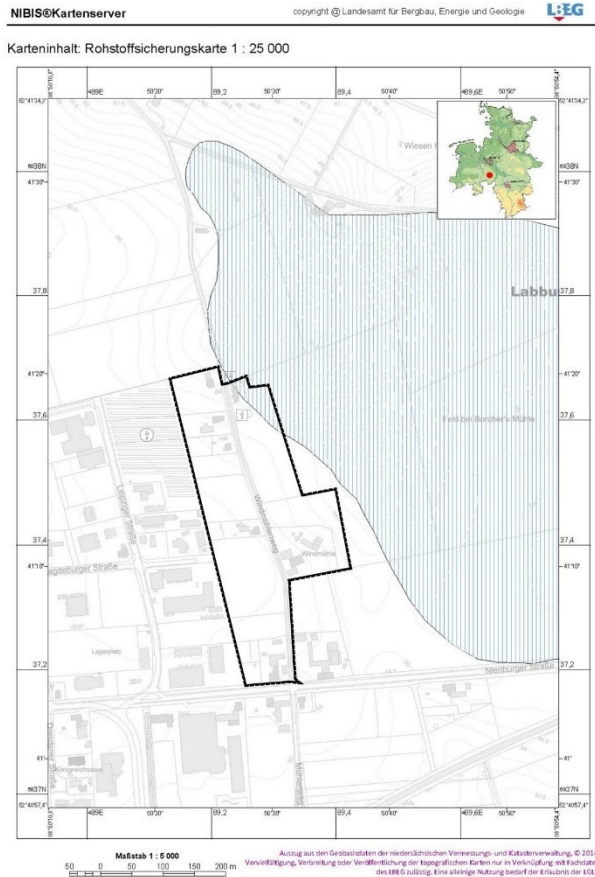
Gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt und Straße – Abfall- und Bodenschutz des Landkreises Diepholz befindet sich ein kleinerer Teil der Verdachtsfläche Nr. 251.040.5.000.0384 innerhalb des Geltungsbereiches des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 121. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121 wurde der Geltungsbereich angepasst. Die gesamte Verdachtsfläche Nr. 251.040.5.000.0384 befindet sich danach außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 121.



3.8 Rohstoffsicherung

Rohstoffsicherungsgebiete, die der langfristigen Rohstoffversorgung dienen und die deshalb bei öffentlichen Planungen berücksichtigt werden sollten, werden auf Rohstoffsicherungskarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) dargestellt und bewertet.

Abbildung 7: Rohstoffsicherungskarte



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein kleiner Teil einer Lagerstätte 2. Ordnung mit der Bezeichnung S/6 für den Rohstoff „Sand“.

Betroffen ist der nördliche Teil der öffentlichen Grünfläche und das schon bebaute Grundstück im Nordosten. Die langfristige Rohstoffversorgung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen

3.9 Denkmalschutz

3.9.1 Baudenkmale

Die sich im Plangebiet befindliche Windmühle Labbus ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Sulingen und mit ID 34444521 in den Denkmalatlas Niedersachsens eingetragen. Die Windmühle darf durch die heranrückende Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Um den Umgebungsschutz des Baudenkmals zu wahren, ist der Alleinstellungscharakter u.a. durch Sichtachsen oder Sichtkorridore zu berücksichtigen.

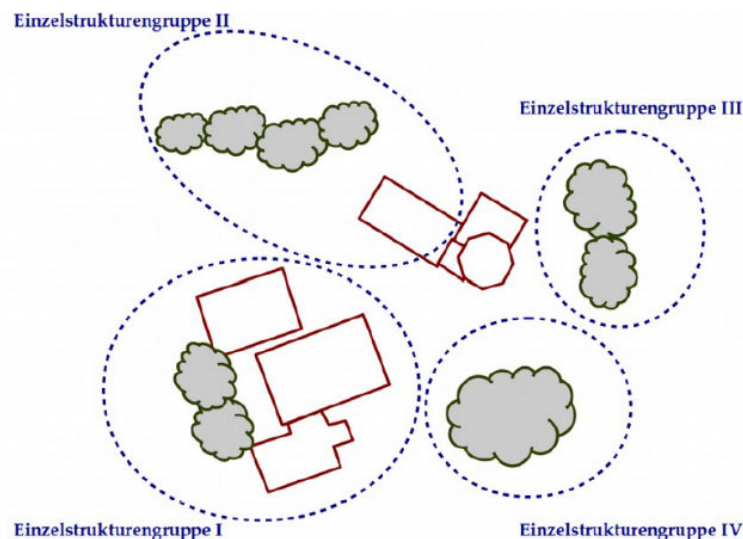
Abbildung 8: Denkmalgeschützte Windmühle Labbus



Quelle: Plan und Praxis GbR

Um den Einfluss der geplanten Wohnbebauung auf die Funktion als Windmühle zu berücksichtigen, wurde ein Gutachten⁷ erstellt. Das Gutachten untersucht, inwieweit es durch die geplante Bebauung zu schädlichen Einflüssen auf die Windmühle (Windbedingungen, die zu unzumutbaren Ermüdungs- oder Extremlasten führen und damit den sicheren Betrieb der Windmühle gefährden) kommen kann. Ergänzend zum Gutachten wurde eine erläuternde Stellungnahme⁸ mit Bezug auf die Stellungnahme des Mühlenvereins Labbus e.V. aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf erstellt.

Abbildung 9: Gruppierung von Einzelstrukturen um die Windmühle



Quelle: Fluid & Energy Engineering GmbH & Co. KG

⁷ „Gutachten zum Einfluss einer Wohnbebauung auf eine Windmühle am Standort Sulingen“, Fluid & Energy Engineering GmbH & Co. KG, Hamburg 06.11.2020

⁸ „Erläuternde Stellungnahme zum Standort Sulingen“, Fluid & Energy Engineering GmbH Co. Kg, Hamburg 20.12.2023



Die Untersuchungen haben gezeigt, dass das Belastungsniveau der Windmühle durch die vorhandenen Einzelstrukturen (Gebäude und Bewuchs) in der direkten Umgebung der Windmühle dominiert wird. Bei einer Vor-Ort-Besichtigung im Mai 2023 konnte bestätigt werden, dass im Vergleich zum Gutachten 2020 im Bereich östlich der Mühle Bäume gefällt wurden (Einzelstrukturengruppe III in Abb. 8), sodass die Mühle jetzt etwas freier angeströmt wird. Der Fall, dass die Einzelstrukturengruppen II, III und IV eventuell in der Zukunft nicht mehr zu berücksichtigen sind, wurde im Gutachten betrachtet.

Der zu erwartende Einfluss der Wohnbebauung auf die Windmühle ist vernachlässigbar, da es weder zu kritischen Extremlasten noch zu einer deutlich erhöhten Ermüdungsbelastung kommt. Diese Aussage gilt unter der Voraussetzung, dass die einzelnen Gebäude der Wohnbebauung eine Firsthöhe von 7 m nicht überschreiten und einen Mindestabstand zur Windmühle von 50 m einhalten.

Es sind keine weiteren eingetragenen Baudenkmale im Plangebiet vorhanden.

3.9.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage des Plangebietes und der relativen Nähe zu vorgeschichtlichen Bestattungsplätzen (Brandgräber) aus der Bronze- und frühen Eisenzeit nördlich der Allerbeeke sowie in einer Achse vom Labbuser Berg, östlich von Labbus, bis nach Brüninghausen, muss im Plangebiet mit weiteren vorgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden. Daher werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann mit Auflagen hinsichtlich einer archäologischen Begleitung der Erdarbeiten verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 NDSchG anzeigepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich angezeigt werden. Die Bodenfunde und die Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor den Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis zu den Bodenfunden aufgenommen.

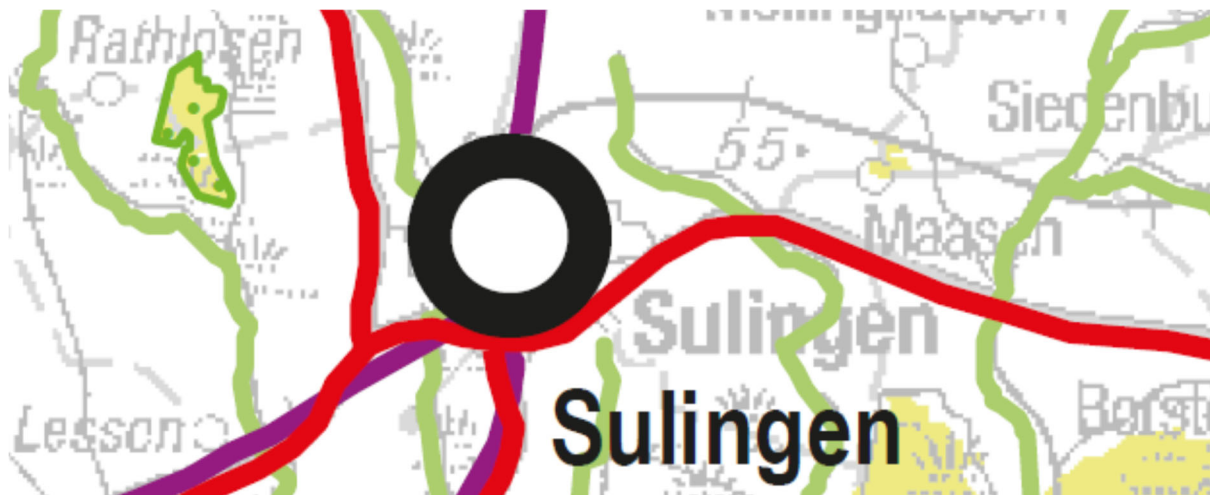
4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) i. d. F. vom 26.09.2017 ist die Stadt Sulingen als Mittelzentrum festgelegt. Die Bundesstraßen B 61 und B 214 sind als Hauptverkehrsstraßen festgelegt. Die Flüsse „Kleine Aue“, „Sule“ und „Allerbeeke“ in der Umgebung von Sulingen sind als linienförmiger Biotopverbund ausgewiesen.

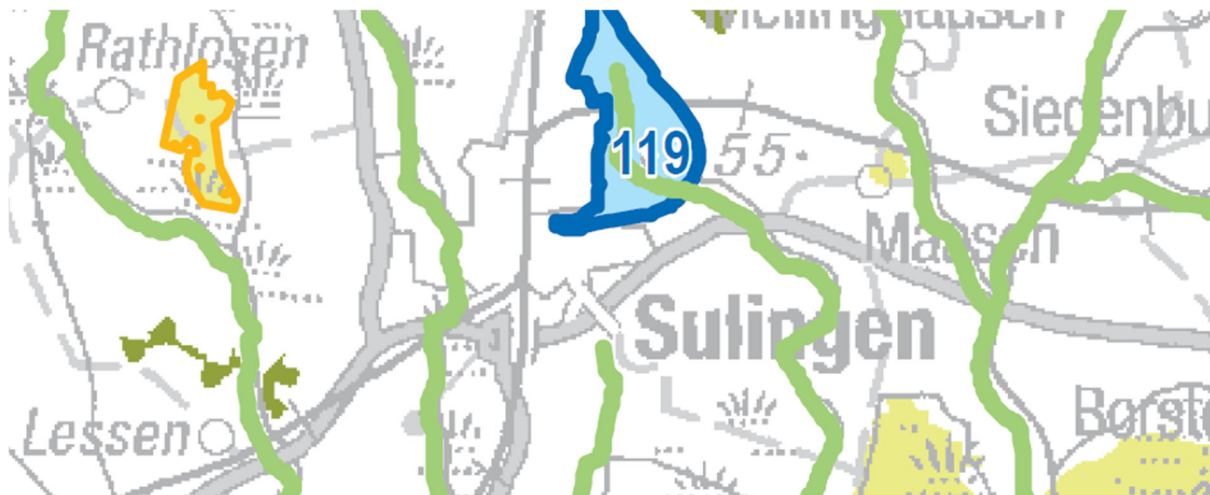
Abbildung 10: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017



Quelle: Niedersächsische Landesregierung

Im Jahr 2022 wurde das LROP in Teilen geändert. Gemäß der Änderungsverordnung vom 07.09.2022 werden die in Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO (Zeichnerische Darstellung) dargestellten Vorranggebiete Trinkwassergewinnung gestrichen und räumlich neu festgelegt. Das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung mit der Gebietsnummer 119 befindet sich nördlich in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Abbildung 11: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022



Quelle: Niedersächsische Landesregierung

Vom 22.04.2025 bis 04.06.2025 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den ersten Entwurf für die Fortschreibung des LROP durchgeführt. Diese Änderungsverordnung beinhaltet keine Änderung der zeichnerischen Darstellung in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

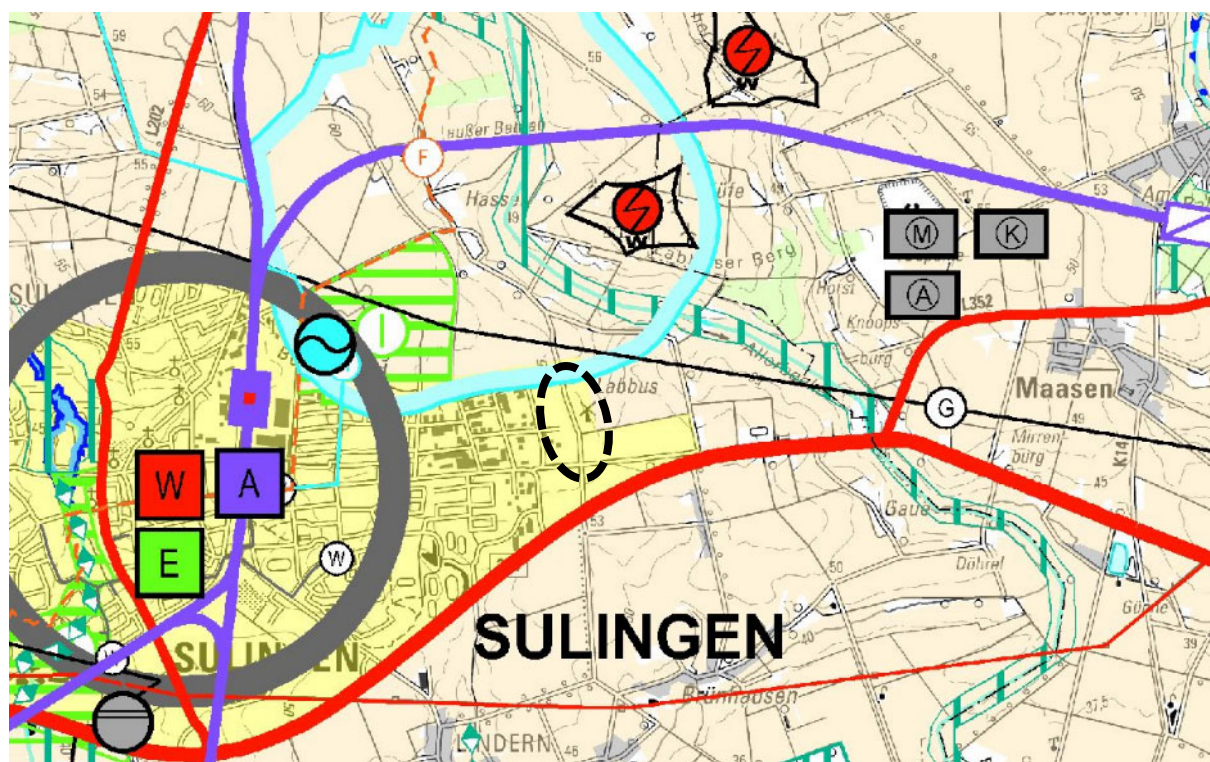
Sulingen ist in dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (RROP) 2016 vom 01.04.2019 als „Mittelzentrum“ festgelegt. Gemäß RROP besteht in den Mittelzentren aufgrund der dortigen zentralörtlichen Funktionen besonderes Potenzial für eine konzentrierte Wohnraumentwicklung. Der Schwerpunkt der Arbeitsstättenentwicklung soll grundsätzlich in den zentralen Orten liegen. Das Mittelzentrum Sulingen wird im RROP als Schwerpunkt der Wohnraum- und Arbeitsstättenentwicklung festgelegt.

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist das Plangebiet als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgelegt. Die Ziele des Bebauungsplanes sind damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Im Rahmen der Änderung des RROP soll die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes entsprechend der Planung modifiziert werden.

Die nordwestliche Ecke des Plangebietes ist Teil eines „Vorranggebietes Trinkwassergewinnung“.

Abschnitt 4.2.1 des RROP zum Themenfeld „Windenergie“ ist nicht anwendbar, da dieser im Jahr 2021 vom Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt wurde. Derzeit befindet sich das sachliche Teilprogramm Windenergie für den Landkreis Diepholz in Aufstellung.

Abbildung 12: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016



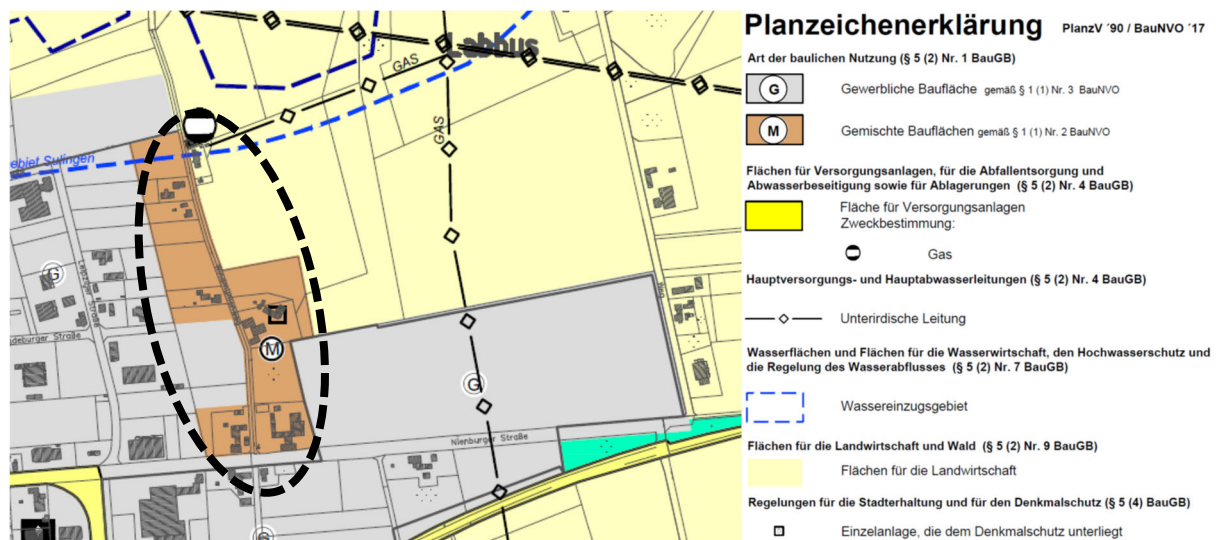
Quelle: Landkreis Diepholz

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen 2016 i. d. F. der Neubekanntmachung der 1. Änderung vom 02.06.2020 stellt Flächen beiderseits des Windmühlenweges als gemischte Bauflächen dar. Ein von der Magdeburger Straße erschlossener Gewerbebetrieb und der südöstliche Teil des Plangebietes werden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nordöstliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Windmühle wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Der nordwestliche Teil des Plangebietes befindet sich im Wassereinzugsgebiet Sulingen und grenzt an eine unterirdische Gasleitung mit einem entsprechenden Versorgungsstandort.

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen



Quelle: Stadt Sulingen

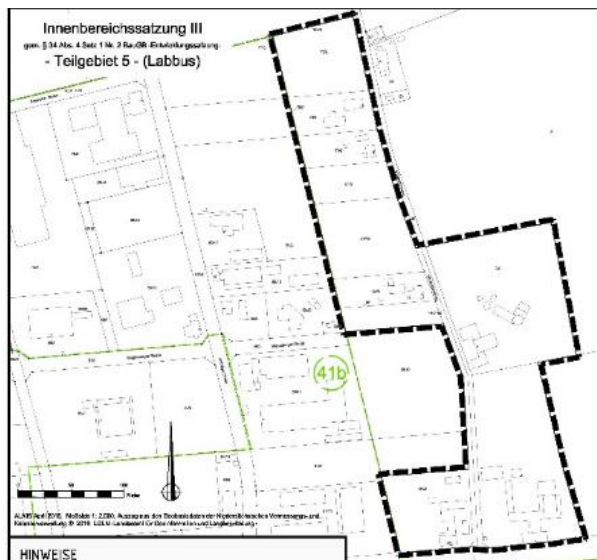
Da die geplanten Wohnbauflächen östlich des Windmühlenweges nicht aus den Darstellungen einer Fläche für die Landwirtschaft entwickelbar sind, besteht ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan. Mit der 6. und 12. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ überplant teilweise Außenbereiche i.S.v. § 35 BauGB im Ortsteil Labbus.

Für einen Teilbereich (hier: Teilgebiet 5) hat die Stadt Sulingen die Innenbereichssatzung III über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Regelungen der Innenbereichssatzung III außer Kraft.

Abbildung 14: Innenbereichssatzung III, Teilgebiet 5



Quelle: Stadt Sulingen

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde ein 8 m breiter Streifen des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 41b südlich der Magdeburger Straße durch den Bebauungsplan Nr. 121 überplant. Nach Änderung des Geltungsbereiches im Planverfahren befindet sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 41b.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Windmühlenweg“ befinden sich keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 41b „Gewerbe- und Industriegebiet im Büchenberg II“ vom 16.10.1991 grenzt westlich an das Plangebiet an. Südlich der Nienburger Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Nienburger Straße“ vom 11.06.1982. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 119 „Vergnügungsstätten“ vom 02.01.2020 umfasst das Innenstadtzentrum sowie mehrere gewerbliche Standorte, u. a. das Gewerbegebiet Ost und das Gewerbegebiet Südost.

Entlang der Grenze zum Bebauungsplan Nr. 121 setzt der Bebauungsplan Nr. 41 b Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Magdeburger Straße wird bis zur Geltungsbereichsgrenze als öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Entlang der Grenze wird eine 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nienburger Straße“ setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,7, eine Geschossflächenzahl von 1,0 und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Der Teil der Nienburger Straße, die sich im Geltungsbereich befindet, wird als öffentliche



Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Straße wird eine 6 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 119 soll als „Steuerungsbebauungsplan“ das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt planungsrechtlich umsetzen und Fehlentwicklungen durch eine Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet verhindern.

Der Bebauungsplan weist in den Gewerbegebieten „Positivbereiche“ aus. Vergnügungsstätten sind nur in den Positivbereichen zulässig und werden in allen anderen Bereichen ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet Ost wird der direkt an den Bebauungsplan Nr. 121 angrenzende Teil als Positivbereich definiert. Daher wird festgesetzt, dass von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben die Unterarten Sexshops und Bordelle sowie von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten Spielhallen, Casinos, Wettbüros sowie Stripteaselokale, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs zulässig sind.

Der Bereich südlich der Nienburger Straße wird nicht als Positivbereich ausgewiesen. Daher sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO hier unzulässig.

4.5 Naturschutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Beim nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet handelt es sich um die „Kuppendorfer Böhrde“ (EU-Kennzahl DE 3419-401), welche ca. 10,7 km südlich des Plangebiets liegt.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Rahtloser Gehäge, EU-Kennzahl 3218-331) liegt ca. 6,8 km westlich des Plangebietes.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das Siedener Moor (Kennzeichen NSG HA 112) ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt und das Borsteler Moor (Kennzeichen NSG HA 178) ca. 7 km vom Plangebiet entfernt.

Beim nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Sulinger Moor und Maa-sener Moor (Kennzeichnung DH 44) ca. 2,5 km südlich des Plangebietes.

Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete wird nicht ausgegangen. Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie § 24 NAGBNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.6 Stadtentwicklungspläne

4.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

Die Stadt Sulingen wurde 2021 in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ aufgenommen. Als Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm wurde im Jahr 2020 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK umfasst räumliche und sachliche Aspekte, welche für die Versorgungsfunktion der Stadt sowie für die Attraktivierung als Wohn- und Arbeitsort relevant sind. Es wurden Ziele definiert und Maßnahmen aufgezeigt, die für eine entsprechende Entwicklung erforderlich sind.

In der Situationsanalyse wird u. a. festgestellt, dass Baugrundstücke in der Interessentenliste mehrfach überzeichnet sind und dass allen Bauwünschen nicht entsprochen werden kann.

Das ISEK definiert u. a. folgende, für den Bebauungsplan Nr. 121, relevante Ziele:



- Nachhaltige Sicherung und Stärkung der zentralen Funktionen ([...] Wohnnutzung) für Bürger und Besucher
- Förderung bedarfsgerechten, zeitgemäßen und energetischen Wohnraums
- Erhalt und Stärkung des Profils der Stadt als Wohnort im Grünen
- Verstärkte Durchgrünung an Straßen und Plätzen
- Stärkung des Images der Stadt als moderner/zeitgemäßer Wohnort mit historischem Ambiente
- Entwicklung des Stadt-Profiles als Ort des besonderen Wohnens, der Kultur, Freizeit und Erholung
- Sanierung und Erhalt denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude

4.6.2 Integriertes Klimaschutzkonzept

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept verfügt die Stadt Sulingen seit Januar 2025 über eine strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe, um die Ziele einer Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Auf Grundlage der Erhebung des Strom- und Wärmebedarfs der Stadt Sulingen und einer Bilanzierung der Treibhausgase im Stadtgebiet wurden eine Potenzialanalyse durchgeführt, Szenarien entwickelt und ein Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Das Integrierte Klimaschutzkonzept definiert im Maßnahmenkatalog u. a. folgende, für den Bebauungsplan Nr. 121, relevante Ziele:

Handlungsfeld Mobilität:

- Optimierte Verkehrssteuerung im Radverkehr (Verbesserung und Ausbau der Radinfrastruktur)

Handlungsfeld Klimaanpassung:

- Stärkung der Biodiversität/Maßnahmen zur Klimaanpassung (Schutz und Ausbau der Stadtbegrünung, nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung, Minderung von Hitzeinseln)
- Klimaangepasste Siedlungsflächenentwicklung (Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen in der Bauleitplanung, insbesondere von Starkregen- und Hochwasservorsorgemaßnahmen in Neugebietsausweisungen)

4.6.3 Vergnügungsstättenkonzept

Um eine gesamtstädtische Leitlinie für die städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erhalten und um mögliche Störpotenziale und Konflikte mit anderen Nutzungen zu vermeiden, hat die Stadt Sulingen ein Vergnügungsstättenkonzept⁹ erarbeiten lassen.

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde durch den Rat der Stadt Sulingen beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Bauleitplanung als ein Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB besonders zu berücksichtigen.

Das Konzept definiert Ansiedlungsbereiche im Stadtzentrum sowie in ausgewählten Gewerbegebieten. Die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ wird in die Unterarten „Spiel“, „Erotik“ und „Freizeit“ differenziert. In den Bereichen, wo keine Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen werden, sollen die Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ konsequent ausgeschlossen werden. Da Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ stark variierende Störpotenziale entfalten können, werden Einzelfallentscheidungen für diese Nutzungen empfohlen.

Abbildung 15: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten



Quelle: Stadt Sulingen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem der Ansiedlungsbereiche. Daher sind im Bebauungsplan Vergnügungsstätten der Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ auszuschließen.

⁹ Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Sulingen, Endbericht 09/2018, Stadt + Handel, Dortmund

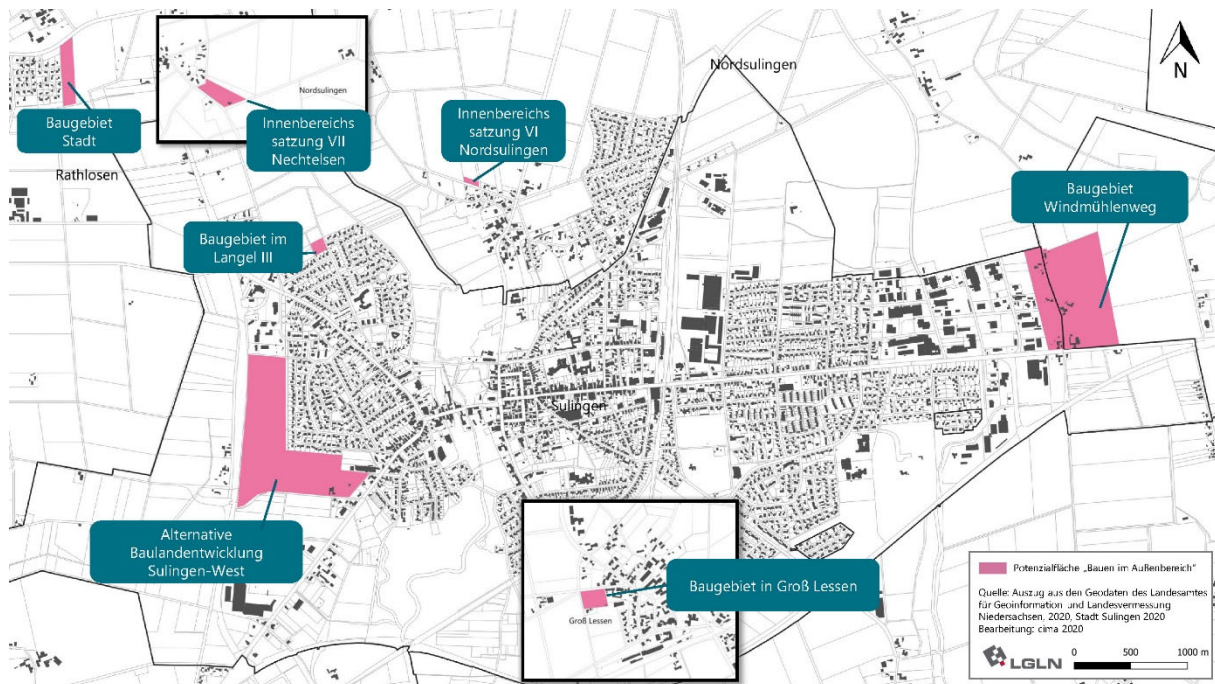
4.6.4 Masterplan Stadtentwicklung

Der „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ wurde im März 2021 als informelles Planungsinstrument beschlossen. Der Masterplan zeigt Ziele, Projekte, Maßnahmen und Perspektiven für die zukünftige Entwicklung auf.

Durch die positive Bevölkerungsentwicklung ist der Druck auf den Wohnungsmarkt in Sulingen besonders hoch. Neben kleinerem innerstädtischem Wohnraum sind Neubauf Flächen am Stadtrand besonders nachgefragt. Angesichts der Attraktivität von Sulingen als (Familien-) Wohnstandort („Wohnen im Grünen“) stellt der Masterplan fest, dass Familien mit Kindern voraussichtlich auch in Zukunft eine wichtige Nachfragegruppe darstellen werden. Der Masterplan sieht das Eigenheim auch zukünftig als die bevorzugte Wohnform von Familien. Für weniger einkommensstarke Haushalte sollten familiengerechte Wohnungsangebote im Mietwohnungsbau geschaffen werden.

Um die Leitziele des Masterplan zu erreichen, wurde ein „Werkzeugkasten“ entworfen. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist eines der Werkzeuge. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ist neben der Ausschöpfung von Innenverdichtungspotenzialen eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vorzunehmen. Das Baugebiet Windmühlenweg wird als Potenzialfläche „Bauen im Außenbereich“ dargestellt.

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Masterplan Stadtentwicklung



Quelle: Stadt Sulingen/CIMA Beratung +Management GmbH

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Vorkonzepte

In einer ersten Stufe wurden alternative städtebauliche Lösungen untersucht und mehrere Vorkonzepte entwickelt.

5.1.1 Entwurfsvariante A und B

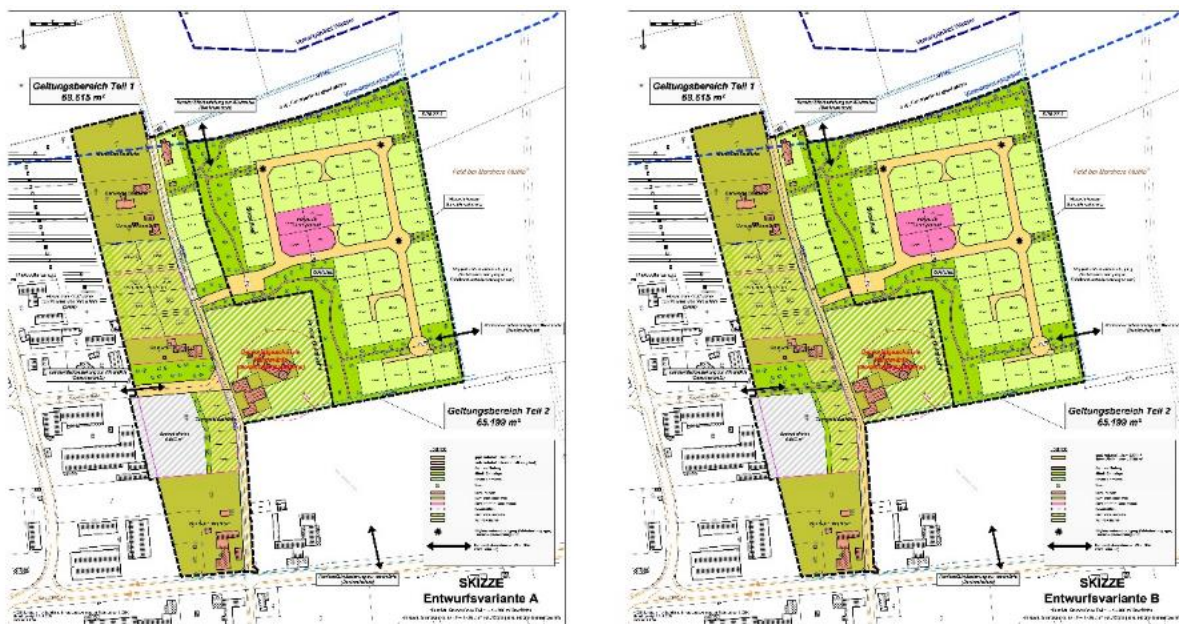
Im Rahmen erster städtebaulicher Überlegungen wurden unterschiedliche Entwurfsvarianten entwickelt.

In Entwurfsvariante A und B werden die vorhandenen Dorfstrukturen mit gemischten Bauflächen westlich des Windmühlenwegs und Wohnbauflächen östlich davon ergänzt.

Ein neues Wohngebiet wird in dem östlichen Teil des Gebietes geplant. Neben Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser sind eine Kita und ein Bereich für sozialen Wohnungsbau geplant. Das Wohngebiet wird von einer öffentlichen Grünfläche umgeben. Die Grünfläche ist zusammengesetzt aus mehreren Korridoren, die Blickbeziehungen zwischen der denkmalgeschützten Windmühle und der Umgebung entstehen lassen.

In den Entwurfsvarianten A und B besteht keine direkte Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der Nienburger Straße. Die verkehrliche Erschließung erfolgt in der Entwurfsvariante A über die Magdeburger Straße und den Windmühlenweg und in der Entwurfsvariante B ausschließlich über den Windmühlenweg.

Abbildung 17: Entwurfsvariante A und B



Quelle: Stadt Sulingen

5.1.2 Entwurfsvariante C

Abbildung 18: Entwurfsvariante C



In Entwurfsvariante C wurde der Geltungsbereich erweitert und entspricht der des Bebauungsplanes. Dadurch ist eine Erschließung des neuen Wohngebietes direkt von der Nienburger Straße möglich. Eine Erschließungsstraße verläuft ca. 460 m parallel zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

In dem neuen Wohngebiet entstehen drei unterschiedlich große Quartiere. Eine Kindertagesstätte wird in dem mittleren Quartier geplant.

Die Entwurfsvariante C bildet die Grundlage für Vorkonzept 1 und 2.

Quelle: Stadt Sulingen

5.1.3 Vorkonzept 1

Der Bereich entlang des Windmühlenwegs im Westen wird ähnlich wie in Entwurfsvariante C gestaltet.

Das Wohngebiet wird von der Nienburger Straße erschlossen. Die sehr lange Erschließungsstraße wird durch Baumbepflanzungen unterbrochen. Im Süden werden Einfamilienhäuser beidseitig entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Die Häuserreihen werden durch einen kleinen Anger gegliedert. Der Anger funktioniert zusätzlich als Verkehrsberuhigung.

Abbildung 19: Vorkonzept 1



In das kleinere Quartier im Zentrum werden die Kita und drei Stadthäuser für sozialen Wohnungsbau untergebracht. Straßen auf der Nord- und Ostseite des Quartiers reichen für die Erschließung aus. Die Kita liegt gut erreichbar an der Haupteerschließungsstraße und hat an zwei Seiten eine direkte Verbindung zur öffentlichen Grünfläche.

Das große Wohnquartier im Norden wird in zwei kleinere Quartiere aufgeteilt. Im Zentrum von diesen Quartieren entstehen zwei halbprivate Grünflächen. Dadurch hat jedes Wohngrundstück im Wohngebiet einen direkten Zugang entweder zu einer Grünfläche oder zur Landschaft.

Quelle: Plan und Praxis GbR

5.1.4 Vorkonzept 2

Das Wohngebiet wird von der Nienburger Straße erschlossen. Im Südosten verläuft die Erschließungsstraße entlang der Geltungsbereichsgrenze. Im Zentrum des Gebiets, wo die Straße auf die öffentliche Grünfläche trifft, verschwenkt die Straße. Dadurch wird die lange Sichtachse unterbrochen. Der straßenbegleitende Fußweg wird fortgesetzt. Somit entstehen eine durchgehende Fußverbindung und eine Baumreihe am Ortsrand.

Die Grundstücke werden teilweise direkt von einer Wohnstraße, teilweise über Wohnhöfe erschlossen. Jeweils vier bis sechs Grundstücke werden um eine gepflasterte Fläche mit Baumbepflanzungen gruppiert. So entstehen im Gebiet mehrere kleinere Nachbarschaften. Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Wohngrundstücke im Gebiet entweder um einen Wohnhof gruppiert oder haben einen direkten Zugang zu öffentlichen Grünflächen bzw. zur umgebenden Landschaft.

Die Kita wird zentral im Wohngebiet an der Haupterschließungsstraße und am Park platziert. An der Nienburger Straße schützt ein Geschosswohnungsgebäude in lärmrobuster Bauweise das Wohngebiet gegen Verkehrslärm.

Abbildung 20: Vorkonzept 2



Auch das Gebiet im Westen wird teilweise über Wohn- bzw. Gewerbehöfe erschlossen. Für die hier ansässigen Betriebe entstehen eindeutige Adressen.

Um die Blickbeziehungen zur Windmühle zu stärken, werden die Korridore in den öffentlichen Grünflächen leicht konisch geformt. Dadurch wird die Windmühle in seiner identitätsstiftenden Funktion gestärkt. Zwei Spielplätze werden dezentral in der Grünfläche platziert, einer im Norden und einer im Süden im Anschluss an die Kindertagesstätte.

Quelle: Plan und Praxis GbR

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde aus den Entwurfsvarianten und den Vorkonzepten entwickelt.

Die vorhandenen Dorfstrukturen in der Ortslage Labbus werden mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe ergänzt. Wie im Vorkonzept 2 entstehen westlich des Windmühlenwegs zwei Wohn- und Gewerbehöfe. Auf den umgebenden Grundstücken sieht das städtebauliche Konzept jeweils ein Wohnhaus und eine Gewerbeeinheit vor. Auf der östlichen Seite des Windmühlenwegs, gegenüber den Wohn- und Gewerbehöfen, entstehen zwei Wohnhöfe. Auf dem sehr schmalen Grundstück in der Verlängerung der Magdeburger Straße werden Reihenhäuser mit Stellplätzen entlang des Windmühlenwegs geplant.

Das neu geplante Wohngebiet wird direkt von der Nienburger Straße erschlossen. Im Zentrum des Gebiets, wo die Straße auf eine Kindertagesstätte und die öffentliche Grünfläche trifft, verschwenkt die Straße. Dadurch wird die lange Sichtachse unterbrochen. Eine Wohnstraße verläuft durch das Wohngebiet und erschließt zusammen mit zwei Wohnhöfen die Grundstücke.

Abbildung 21: Städtebauliches Konzept



Quelle: Plan und Praxis GbR

Das Wohngebiet wird östlich durch einen durchgehenden Fußweg mit einer Baumreihe abgeschlossen.

Um die Blickbeziehungen zur Windmühle zu stärken, werden die Korridore in den öffentlichen Grünflächen wie im Vorkonzept 2 leicht konisch geformt. Dadurch wird die Windmühle in seiner identitätsstiftenden Funktion gestärkt. Zwei Spielplätze werden dezentral in der Grünfläche platziert, einer im Norden und einer im Süden in der Nähe der Kita.

5.2.2 Städtebauliches Konzept – Stand Vorentwurf

Aufgrund von veränderten Voraussetzungen (nicht gegebene Verfügbarkeit von Flächen im Südosten) wurde beschlossen, das Projekt in der Fläche zu reduzieren und die verbleibende Fläche in zwei Phasen zu entwickeln. Die erste Phase umfasst das Gebiet entlang des Windmühlenwegs.

Um das neue Gewerbegebiet südlich der Magdeburger Straße zu erschließen, wird die Straße in das Plangebiet weitergeführt. In der Verlängerung entsteht ein dritter Wohn- und Gewerbehof. Die Bebauung auf dem Grundstück 85/6 bleibt davon unberührt. Bei einer möglichen, zukünftigen Grundstücksteilung wäre die Erschließung der hinteren Bereiche über den Hof gesichert.

Östlich des Windmühlenwegs entstehen zwei Wohnhöfe mit jeweils vier Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche ist schon in der ersten Phase vorgesehen. Durch die Grünfläche entstehen eine Ortsrandeingrünung und eine Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft.

Der Bereich der ersten Phase entspricht dem angepassten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 121.

Abbildung 22: Städtebauliches Konzept Stand Vorentwurf, 1. und 2. Phase



Quelle: Plan und Praxis GbR

Ein Großteil des neuen Wohngebietes wird in der zweiten Phase realisiert. Die Erschließung erfolgt über eine Verbindung mit dem Windmühlenweg durch die Grünfläche. Um die Erschließung zu sichern, wird die Fläche in der ersten Phase von Bebauung freigehalten.

5.2.3 Städtebauliches Konzept – Stand Entwurf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind mehrere Hinweise zur Planung eingetroffen. Zudem haben sich weitere Voraussetzungen und Ziele der Planung geändert. Es besteht kein Bedarf für eine Erweiterung des benachbarten Gewerbegebietes mehr. Als zusätzliche Erschließung soll die westlich angrenzende Magdeburger Straße bis zum Windmühlenweg verlängert werden. Einige landwirtschaftliche Flächen westlich des Windmühlenwegs sollen auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden.

Aufgrund der eingetroffenen Hinweise und der geänderten Voraussetzungen wurde das städtebauliche Konzept angepasst.

Abbildung 23: Städtebauliches Konzept Stand Entwurf, 1. Phase



Quelle: Plan und Praxis GbR

Entlang der verlängerten Magdeburger Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Anstelle des Gewerbegebietes wird ein Wohn- und Gewerbehof neben der Windmühle geplant. Nördlich des Flurstücks 85/6 wird nur ein weiterer Wohn- und Gewerbehof entstehen.



Für die zweite Phase haben sich die Voraussetzungen nicht geändert. Weiterhin wird ein Großteil des neuen Wohngebietes in der zweiten Phase realisiert. Neben freistehenden Einfamilienhäusern ist ein kleinerer Bereich mit Geschosswohnungsbau im Südosten vorgesehen.

Abbildung 24: Städtebauliches Konzept Stand Entwurf, 2. Phase



Quelle: Plan und Praxis GbR



6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen zu sichern und das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden ein allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete festgesetzt.

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch ein zusätzliches Angebot im Ortsteil Labbus nachzukommen. Das städtebauliche Konzept sieht Grundstücke für Einfamilienhäuser entlang des Windmühlenwegs vor. Daher wird hier als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen sind möglichst innenstadtnah anzusiedeln. Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbildes nur schwer in die geplante, kleinteilige Einfamilienhaussiedlung städtebaulich integrieren und sind mit dem angestrebten Wohncharakter nicht vereinbar. Dazu tragen diesen Nutzungsarten in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und die dadurch entstehenden Lärm- und Luftemissionen bei. Insbesondere Tankstellen mit Tag- und Nachtbetrieb werden von einem großen Kundenkreis aufgesucht. Die Nutzungen würden sich damit nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befinden sich in ca. 500 m Entfernung in der Nienburger Straße. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen nicht eingeschränkt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Damit die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet WA als Einfamilienhausgebiet nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet wird, ist es erforderlich, die Zahl der Wohnungen im Gebiet je Einzelhaus auf zwei Wohnungen zu beschränken. Daher wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA nur zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je Einzelhaus nur zwei Wohneinheiten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1.2 Dorfgebiete gemäß § 5 BauGB

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Labbus entlang des Windmühlenwegs. Entsprechend des Charakters eines im Wesentlichen durch Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe geprägten Gebietes, wird an der Kreuzung Windmühlenweg/Nienburger Straße und rund um die Windmühle ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Wie im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen auch im Dorfgebiet ausgeschlossen. Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrs und die dadurch entstehenden Lärm- und Luftemissionen sind nicht mit dem angestrebten dörflichen Charakter an dem Windmühlenweg vereinbar.



Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Dorfgebiet MD sind Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sulingen¹⁰ werden Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten definiert. Im Stadtgebiet außerhalb der Ansiedlungsbereiche sind Vergnügungsstätten der Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ konsequent auszuschließen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer der Ansiedlungsbereiche. Daher werden in den Dorfgebieten von den nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe der Unterart „Erotik“ und von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ ausgeschlossen.

Der von diesen Nutzungen ausgehende Trading-Down-Effekt würde den bestehenden dörflichen Charakter des Plangebiets entgegenlaufen. Durch den Ausschluss können negative Auswirkungen auf die angrenzende schutzwürdige Wohnnutzung vermieden werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept werden für Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ Einzelfallentscheidungen empfohlen. Daher werden nicht alle nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, sondern nur die Unterarten „Spiel“ und „Erotik“.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Dorfgebiet MD ist von den nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben die Unterart „Erotik“ nicht zulässig.

Im Dorfgebiet MD sind von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die Zweckbestimmung des Dorfgebietes wird durch den Ausschluss von Tankstellen und bestimmten Unterarten von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten nicht berührt.

6.1.3 Dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauGB

Der dörfliche Charakter der Windmühlenweg soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Der nördliche Bereich wird im Bestand geprägt von einer Mischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen auf großen Grundstücken. Um den vorhandenen Charakter zu sichern, werden die bereits bebauten Bereiche als dörfliches Wohngebiet MDW 1 gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Um dem Ziel, den dörflichen Charakter des Windmühlenwegs weiterzuentwickeln, gerecht zu werden, soll die prägende Mischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen westlich des Windmühlenwegs ausgebaut werden. Als Weiterentwicklung der bereits bebauten Bereiche sieht das städtebauliche Konzept sowohl Wohn- und Gewerbehöfe als auch straßenbegleitende Bebauung entlang der verlängerten Magdeburger Straße vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen und den Zielen der Planung gerecht zu werden, werden die dörflichen Wohngebiete MDW 2 und MDW 3 festgesetzt.

Wie in den allgemeinen Wohngebieten, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch im dörflichen Wohngebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbildes nur schwer in das geplante, kleinteilige Gebiet städtebaulich integrieren. Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrs und die dadurch entstehenden Lärm- und Luftemissionen sind nicht mit dem angestrebten dörflichen Charakter vereinbar.

¹⁰ Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Sulingen, Endbericht 09/2018, Stadt + Handel, Dortmund



Textliche Festsetzung Nr. 5

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1, MDW 2 und MDW 3 sind die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes gelten auch für die dörflichen Wohngebiete. Daher werden von den nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben die Unterart „Erotik“ ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1, MDW 2 und MDW 3 ist von den nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben die Unterart „Erotik“ nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Da die Hauptnutzungen Wohnen und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe nicht eingeschränkt werden, bleibt die Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebietes trotz des Ausschlusses der Gewerbeunterart „Erotik“ gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Sockel-, Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) für die jeweiligen Baugebiete bestimmt.

Für die Ermittlung der Sockelhöhe (SH) wird die Höhe bis zum fertigen Erdgeschossfußboden gemessen.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Um bei der Baugestaltung einen gewissen Spielraum zu lassen, bleiben Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge von der Einhaltung der Traufhöhe ausgenommen.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem First. Bei der Bestimmung der Firsthöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Um eine der ortstypischen Bauweise entsprechenden Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen zu gewährleisten, wird im Plangebiet die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe – SH) auf maximal 55,5 bis 57,3 m ü. NHN (entspricht ca. 0,5 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind freistehende Einfamilienhäuser geplant. Um eine lockere Bebauung in Anpassung an die angrenzende dörfliche Bebauungsstruktur entlang des Windmühlenwegs zu sichern, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Um die Gebäudehöhe an die vorhandene Bebauungsstruktur anzupassen, wird maximal ein Vollgeschoss zusammen mit einer Traufhöhe von maximal 59,4 bzw. 59,8 m. ü. NHN (entspricht ca. 4,0 m über dem vorhandenen Gelände) und einer Firsthöhe von maximal 62,4 bzw. 62,8 m. ü. NHN (entspricht ca. 7,0 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung in dem Dorfgebiet an der Kreuzung Windmühlenweg / Nienburger Straße entspricht einer rechnerischen GRZ von ca. 0,2. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5 und eine maximale Höhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. In Anlehnung an die Bestandsbebauung wird eine maximale Traufhöhe von 63,5 m ü. NHN (entspricht ca. 7,0

m über dem vorhandenen Gelände) und eine maximale Firsthöhe von 66,5 m ü. NHN (entspricht ca. 10,0 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt.

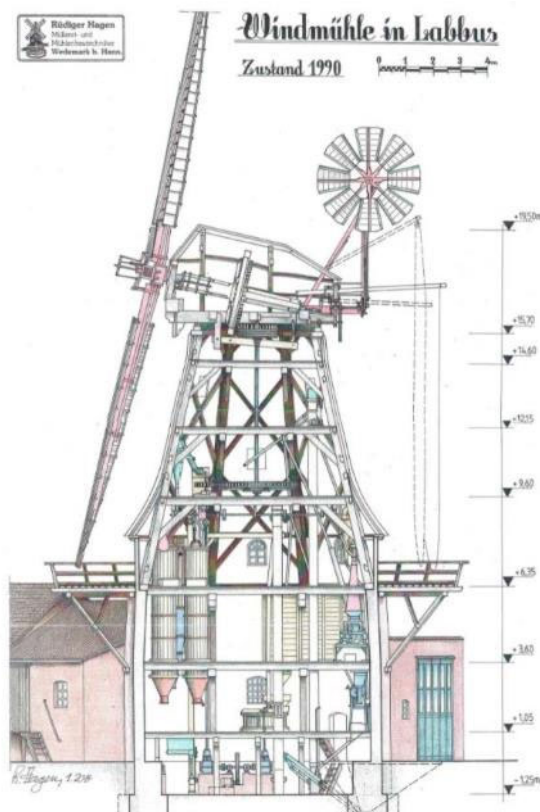
Für das Ensemble um die denkmalgeschützte Windmühle wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. In Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe wird die zulässige Geschossfläche eindeutig bestimmt.

Die Firsthöhe der Kappe der Windmühle beträgt ca. 19,5 m. Die Oberkante der Flügel befindet sich ca. 35 m über dem vorhandenen Gelände. Um die historische Windmühle zu sichern, wird eine Oberkante des Gebäudes von maximal 91,5 m ü. NHN (entspricht ca. 35 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt.

Das Haupthaus des Gebäudeensembles hat eine Traufhöhe von ca. 3,71 m und eine Firsthöhe von ca. 10,29 m. Um das vorhandene Gebäude zu sichern, wird eine Traufhöhe von maximal 60,3 m ü. NHN (entspricht ca. 3,8 m über dem vorhandenen Gelände) und eine Firsthöhe von maximal 66,8 m ü. NHN (entspricht ca. 10,3 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt.

Die dazugehörigen Scheunen und Stallanlagen haben eine Traufhöhe von ca. 2,5 bis 3,5 m und eine Firsthöhe von ca. 6,5 m. Um die vorhandene Bebauung zu sichern, wird eine Traufhöhe von maximal 60,0 m ü. NHN (entspricht ca. 3,5 m über dem vorhandenen Gelände) und eine Firsthöhe von maximal 63,0 m ü. NHN (entspricht ca. 6,5 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt.

Abbildung 25: Höhe der Windmühle



Quelle: Stadt Sulingen

Die vorhandene Bebauung im dörflichen Wohngebiet MDW 1 entspricht einer rechnerischen GRZ von ca. 0,1 bis 0,2. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von maximal 62,0 bzw. 63,0 bzw. 63,6 m ü. NHN (entspricht ca. 7,0 m über dem vorhandenen



Gelände) und einer Firsthöhe von maximal 65,0 bzw. 66,0 bzw. 66,6 m ü. NHN (entspricht ca. 10,0 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt.

In den dörflichen Wohngebieten MDW 2 und MDW 3 ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe auf kleineren Grundstücken geplant. Um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen, ist hier ein etwas höheres Maß der baulichen Nutzung notwendig. Daher wird in MDW 2 und MDW 3 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Um die Bebauung im dörflichen Wohngebiet MDW 2 an den Bestand in dem angrenzenden dörflichen Wohngebiet MDW 1 anzupassen, werden zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von maximal 63,6 m ü. NHN (entspricht ca. 7,0 m über dem vorhandenen Gelände) und eine Firsthöhe von maximal 66,7 m ü. NHN (entspricht ca. 10,0 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt. Um die festgesetzte GRZ von 0,4 zusammen mit den vorgesehenen Sattel- bzw. Walmdächern (siehe textliche Festsetzung Nr. 17) ausnutzen zu können, wird im dörflichen Wohngebiet MDW 2 eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Um den Einfluss der neu geplanten Bebauung auf die historische Windmühle zu untersuchen, wurde ein Gutachten¹¹ erstellt (siehe auch Kapitel 3.8.1 Baudenkmale). Die Windbedingungen der Anströmung bestimmen wesentlich die Belastungen einer Windmühle. Durch Baumgruppen und Bebauung in der näheren Umgebung wird vor allem die Umgebungsturbulenzintensität erhöht. Damit erhöhen sich die Ermüdungslasten, was zu vorzeitigem Verschleiß und erhöhtem Instandhaltungsaufwand führt. Durch höhere Bebauung oder Baumgruppen, die dicht an der Windmühle stehen, kann es zu Extrembelastungen kommen, die die strukturelle Integrität akut gefährden. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass es bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m westlich des Windmühlenwegs weder zu kritischen Extremlasten noch zu einer deutlich erhöhten Ermüdungsbelastung kommt. Daher wird im dörflichen Wohngebiet MDW 3, das sich in der näheren Umgebung der Windmühle befindet, eine Traufhöhe von maximal 60,7 bzw. 60,8 m ü. NHN (entspricht ca. 4,0 m über dem vorhandenen Gelände) und eine Firsthöhe von maximal 63,7 bzw. 63,8 m ü. NHN (entspricht ca. 7,0 m über dem vorhandenen Gelände) festgesetzt. Zudem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins begrenzt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Normalhöhennull (NHN).

Der Bezugspunkt für die Sockelhöhe (SH) ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten GRZ und GFZ liegen alle unter den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerten für die jeweiligen Baugebiete. Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewahrt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.

¹¹ „Gutachten zum Einfluss einer Wohnbebauung auf eine Windmühle am Standort Sulingen“, Fluid & Energy Engineering GmbH & Co. KG, Hamburg 06.11.2020 sowie „Erläuternde Stellungnahme zum Standort Sulingen“, Fluid & Energy Engineering GmbH Co. Kg, Hamburg 20.12.2023



Das städtebauliche Konzept sieht für das allgemeine Wohngebiet zwei Gruppen von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA nur Einzelhäuser zulässig.

Um die vorhandene offene Baustruktur im Ortsteil Labbus entlang des Windmühlenwegs zu sichern, wird für das Dorfgebiet und die dörflichen Wohngebiete MDW 1, MDW 2 und MDW 3 die offene Bauweise festgesetzt.

Um die Vorgärten von störenden Einbauten freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und sonstige Nebenanlagen in einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Nienburger Straße, die Verlängerung der westlich angrenzenden Magdeburger Straße und den Windmühlenweg erschlossen. Die Nienburger und die Magdeburger Straße verbinden das Plangebiet mit der Innenstadt Sulingen im Westen und der Bundesstraße B 214 im Süden. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

Um die Erschließung für das Plangebiet zu sichern, werden der vorhandene Windmühlenweg und die geplante Verlängerung der Magdeburger Straße als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht festgesetzt und der späteren Ausbauplanung überlassen.

Um die nach dem städtebaulichen Konzept geplanten gemeinschaftlichen Hofflächen zu sichern, über die auch die Erschließung der hinteren Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA und in den dörflichen Wohngebieten MDW 2 und MDW 3 erfolgt, werden diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbereuhigter Bereich“ festgesetzt.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Elektrizität

An dem Windmühlenweg befindet sich eine Transformatorstation des Unternehmens Westnetz. Um den Standort zu sichern, wird das Grundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Um der Transformatorstation Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, kann das Grundstück in voller Tiefe eingeschossig überbaut werden.

Textliche Festsetzung Nr.9

Die Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ kann bis zu einer Höhe von 5 m in voller Tiefe überbaut werden. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Windmühlenwegs als Erschließungsstraße maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 2 BauGB)



6.5.2 Gas

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gasstation des Unternehmens Westnetz. Um den Standort zu sichern, wird das Grundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt. Um der Gasstation Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, kann das Grundstück in voller Tiefe eingeschossig überbaut werden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Gasstation“ kann bis zu einer Höhe von 5 m in voller Tiefe überbaut werden. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 2 BauGB)

6.5.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträgerin für Trinkwasser ist die Wasserversorgung Sulinger Land. Über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Sulinger Land erfolgt auch der Grundschutz für die Brandbekämpfung. Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet bzw. dörflichen Wohngebiet beträgt der Grundschutz 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Sulinger Land vom 28.03.2023 kann der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW-Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfolgen.

6.5.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers in der Stadt Sulingen ist die Wasserversorgung Sulinger Land zuständig. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Sulinger Land vom 28.03.2023 kann das Plangebiet durch eine Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes im Windmühlenweg an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

6.5.5 Niederschlagswasser

Für den Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung¹² erstellt. In der Untersuchung wird festgestellt, dass der Boden in der geplanten Phase 2 östlich des Plangebietes grundsätzlich für die Aufnahme von Oberflächenwasser geeignet ist.

Im Plangebiet selbst wurden Proben westlich des Windmühlenwegs genommen. In diesem Bereich besteht der Oberboden aus humosen Sanden. Darunter steht eine natürlich gelagerte Abfolge aus schluffigen Feinsanden, Geschiebelehm und Mittelsanden bis zur Endteufe von - 5,0 m Geländeoberkante (GOK) an. Grundwasser wurde bis zur Tiefe von 5 m unter der GOK nicht angetroffen. Die Oberkante des wenig durchlässigen Geschiebelehms liegt bei 0,6 m bis 0,8 m unter GOK. Gemäß der Bodenuntersuchung ist aufgrund des hoch anstehenden Geschiebelehms eine Versickerung über herkömmliche Versickerungsanlagen in diesem Bereich nicht gegeben.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist angesichts zunehmender Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels die Festsetzung von Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser geboten. Um das vorhandene Kanalnetz zu entlasten, soll das Niederschlagswasser dezentral rückgehalten werden. Neben dem Hochwasserschutz haben die Rückhaltung und die Verdunstung von Niederschlagswasser positiven Einfluss auf die lokalen

¹² „Geotechnischer Bericht Stadt Sulingen Erschließung B-Plan Nr. 121 „Windmühlenweg“, rasteder erdbaulabor GmbH & Co. KG, Rastede, 08.12.2021 und 12.06.2023



Klimaverhältnisse, puffern eine Überhitzung durch die Bausubstanz und versiegelte Bereiche ab und sorgen für Kühlungseffekte innerhalb des Gebietes.

Zusätzlich kann Niederschlagswasser auf den Grundstücken als Brauchwasser, z. B. für Gartenbewässerung, benutzt werden. Daher sind Zisternen als Maßnahme besonders geeignet.

Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken jeweils mindestens eine Maßnahme zum Rückhalt des Niederschlagswassers, wie z. B. die Herstellung von Zisternen, zu treffen.

Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.5.6 Leitungsrechte

Die Grundstücke, die an den „Wohnhöfen“ im allgemeinen Wohngebiet WA bzw. an den „Wohn- und Gewerbehöfen“ in den dörflichen Wohngebieten MDW 2 und MDW 3 angrenzen, sind über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Die Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Trinkwasser, Abwasser etc. soll auch über die privaten Verkehrsflächen erfolgen. Um Hausanschlüsse für die jeweiligen Baugrundstücke direkt von einer Hauptleitung in den Wohnhöfen bzw. Wohn- und Gewerbehöfen anschließen zu können, werden die privaten Verkehrsflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Die Flächen „Lr“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.6 Öffentliche und private Grünflächen

Um eine Durchgrünung und Durchlüftung des Plangebietes zu sichern, einen Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Windmühle zu wahren, eine angemessene Ortsrandeingrünung und somit eine Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft zu gewährleisten und das im ISEK formulierte Ziel, das Profil der Stadt als Wohnort im Grünen zu erhalten und zu stärken, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Um den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Windmühle zusätzlich zu wahren, wird eine an die Anlage angrenzende Fläche als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

6.7 Flächen für die Landwirtschaft

Zwei landwirtschaftlich genutzte Bereiche westlich des Windmühlenwegs sollen auch zukünftig für diese Nutzung erhalten bleiben. Um die vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern, werden die Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

In einer späteren Ausbaustufe ist ein Wohngebiet östlich des Plangebietes geplant (siehe Kapitel 5.2.2 angepasstes städtebauliches Konzept). Die Erschließung soll über den Windmühlenweg verlaufen. In dem Zeitraum, bis das Wohngebiet errichtet wird, soll die Fläche für die

Zuwegung der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung stehen. Daher wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

6.8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten¹³ erstellt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Gutachten in Bezug auf die Berechnungen der Immissionen der benachbarten Windkraftanlagen aktualisiert¹⁴.

6.8.1 Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bei der Beurteilung des Straßenverkehrslärms die Regelungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Beiblatt 1 zu beachten. Als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung werden u.a. die folgenden Orientierungswerte genannt:

bei Dorfgebieten (MD) und dörflichen Wohngebieten (MDW)

tags 60 dB(A)

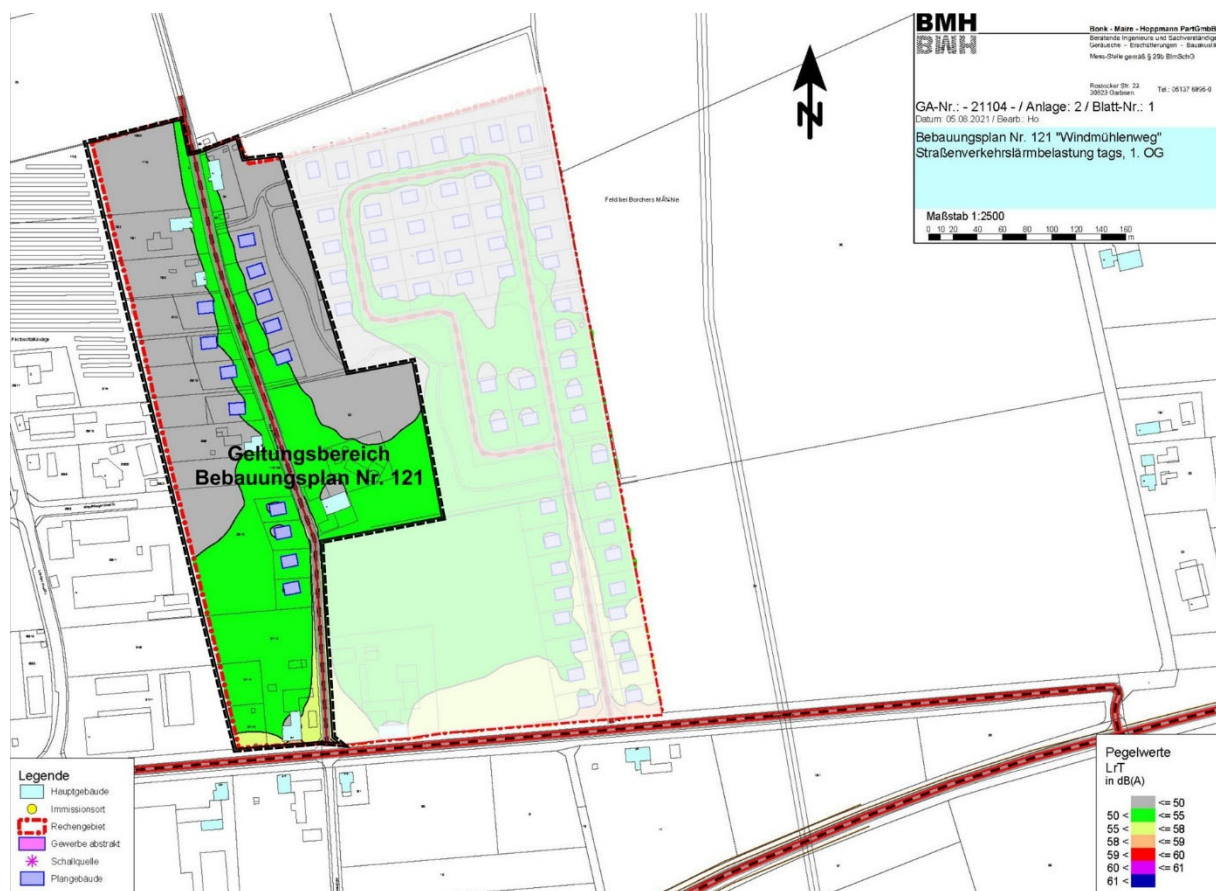
nachts 50 dB(A).

bei allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A).

Abbildung 26: Straßenverkehrslärmbelastung tags



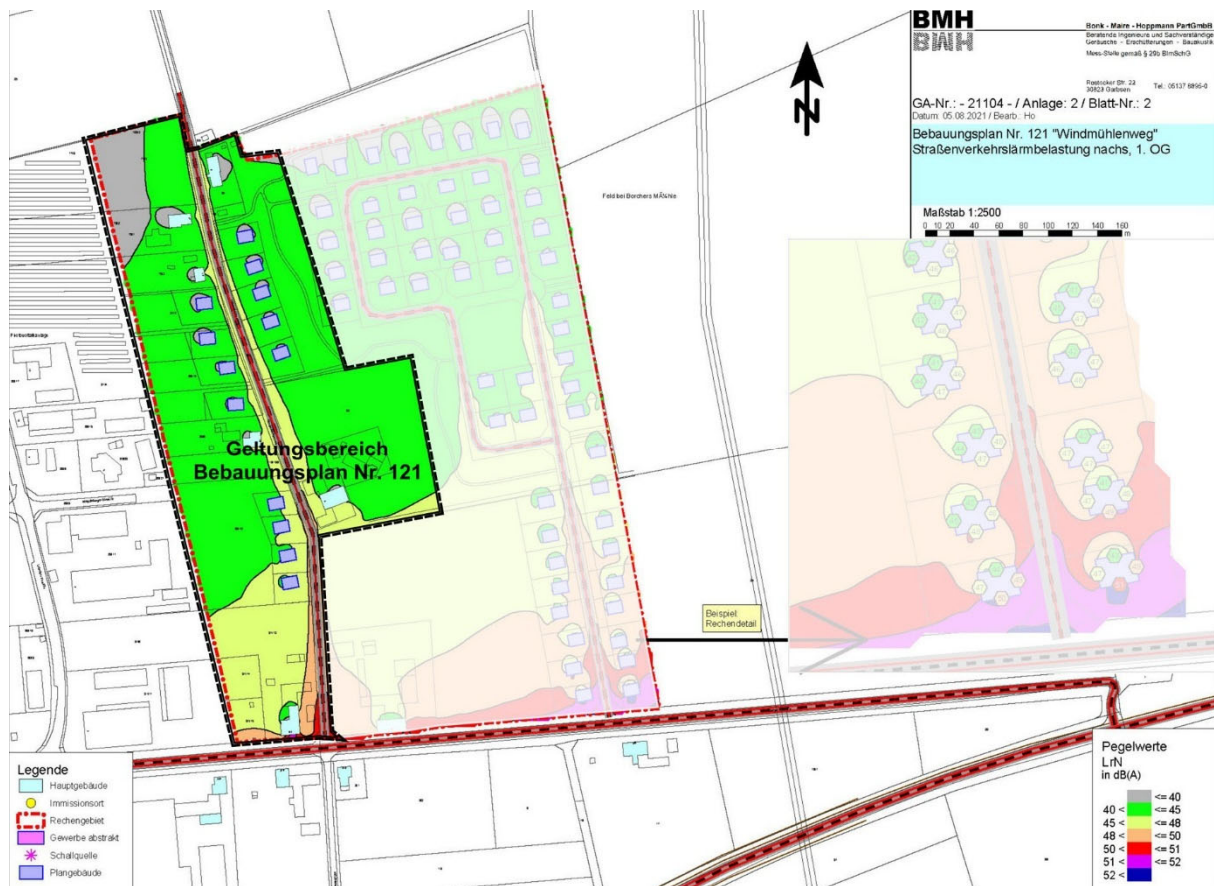
¹³ „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ auf dem Gebiet der Stadt Sulingen“, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen 05.08.2021

¹⁴ „Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ auf dem Gebiet der Stadt Sulingen“, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen 26.04.2023



Quelle: Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB

Abbildung 27: Straßenverkehrslärmbelastung nachts



Quelle: Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB

In den allgemeinen Wohngebieten, den Dorfgebieten und den dörflichen Wohngebieten entlang des Windmühlenwegs werden die Orientierungswerte tags eingehalten bzw. deutlich unterschritten. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte nur an einem vorhandenen Gebäude im Dorfgebiet direkt an der Kreuzung Windmühlenweg / Nienburger Straße mit einem Beurteilungspegel bis zu 51 dB(A) leicht überschritten. Die Überschreitung von 1 dB(A) wird im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV als „nicht wesentlich“ bewertet.

6.8.2 Gewerbelärm

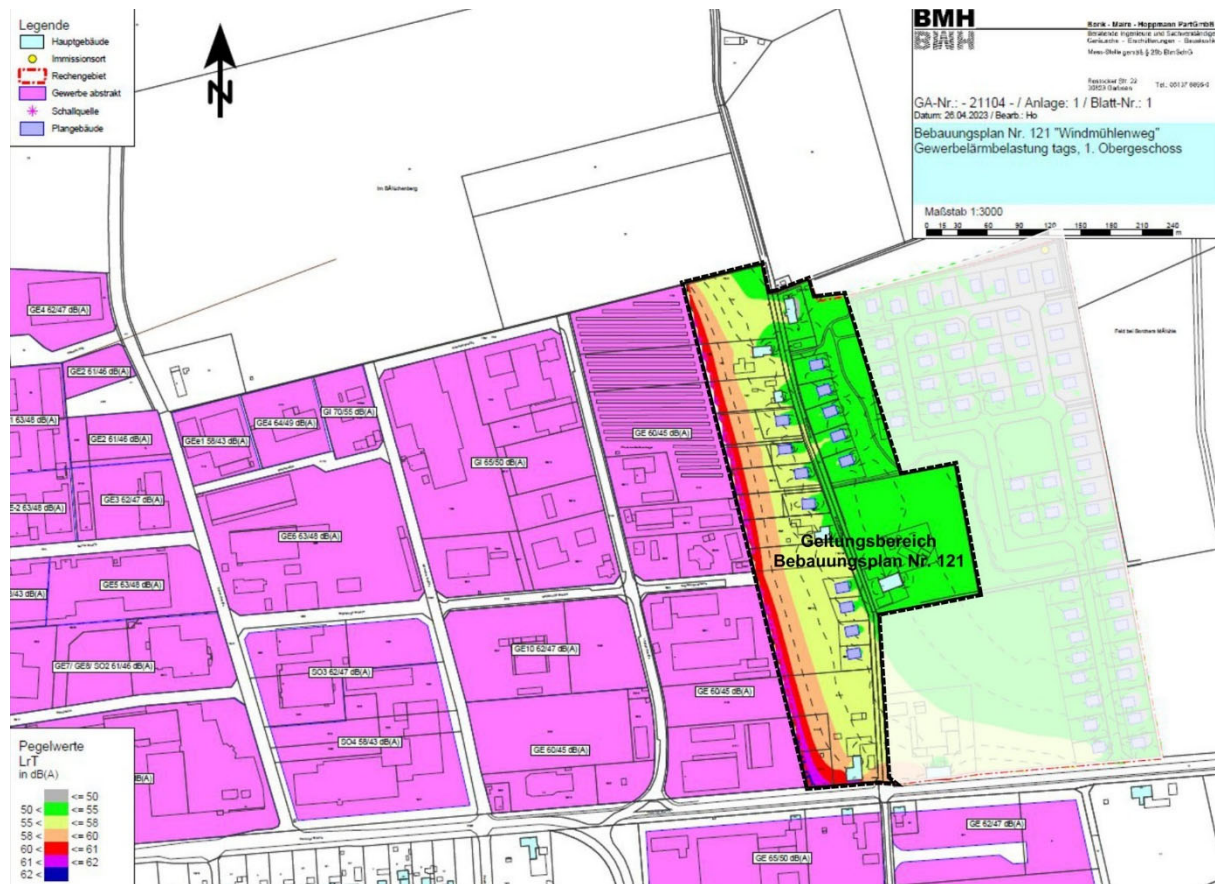
Im Schallschutzgutachten erfolgte die Ausbreitungsrechnung für den Gewerbelärm entsprechend der DIN 45691 und der ISO 9613-2. Demgegenüber wurde für die Schallausbreitung bei Windkraftanlagen auf das sogenannte Interimsverfahren abgestellt.

In der Tageszeit sind in den geplanten allgemeinen Wohngebieten Beurteilungspegel aufgrund von Baugebietslärm zwischen 50 und 54 dB(A) zu erwarten. Ein Immissionskonflikt kann hier sicher ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Dorf- bzw. dörflichen Wohngebiete können am westlichen Plangebietsrand Pegelwerte bis zu 61 dB(A) aus den angrenzenden Gewerbegebieten auftreten. Die geringfügige Lärmüberschreitung am Tag betrifft jedoch nur die Schnittstellen zwischen den Gewerbegebieten und den geplanten Dorf- bzw. dörflichen Wohngebieten, die als Gartenflächen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - genutzt werden können. Zugleich ist beachtlich, dass die zulässigen Emissionskontingente nicht zeitgleich ausgeschöpft werden. Somit ist auch hier ein Immissionskonflikt auszuschließen.

Ein Einfluss des Windparks ist am Tage nicht festzustellen.

Abbildung 28: Gewerbelärmbelastung tags



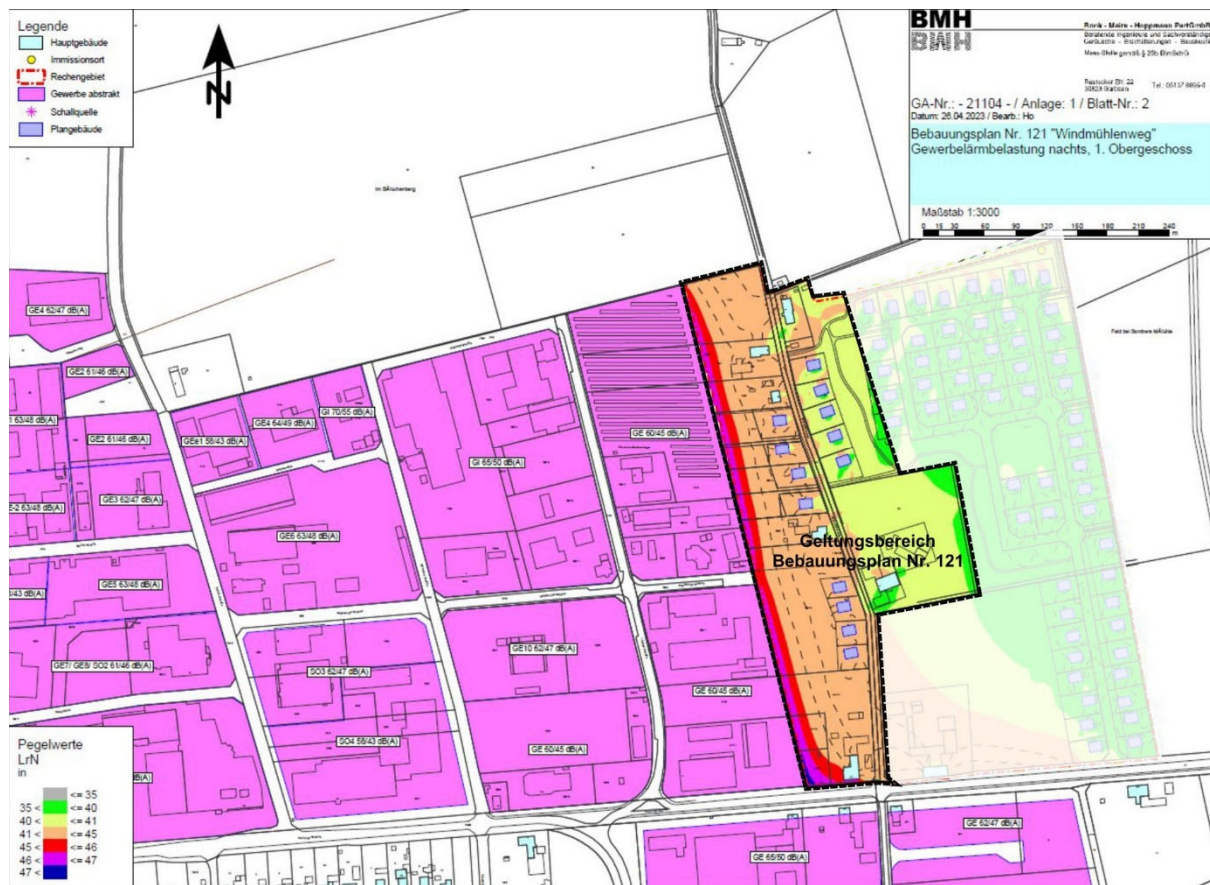
Quelle: Bonk-Maire-Hopmann PartG mbH



Da nachts ein minimaler Einfluss der Windkraftanlagen erkennbar ist, errechnet sich in der Nachtzeit eine minimal schlechtere Geräuschsituation. Daher könnte es rechnerisch im allgemeinen Wohngebiet zu Orientierungswertüberschreitungen von 1 bis 2 dB(A) kommen. Da die Beurteilung nachts auf die jeweils „lauteste Stunde“ eines Betriebs abstellt, ist dies eine sehr unwahrscheinliche Geräuschsituation. Begünstigend ist ebenfalls, dass einige Betriebe keine Betriebsgenehmigung für die Nachtzeit haben. Folglich ist ein gleichzeitiges Zusammentreffen des nächtlichen Gewerbelärms von Gewerbebetrieben und der „lautesten Nachtstunde“ der Windkraftanlage kaum anzunehmen.

In den geplanten Dorf- und dörflichen Wohngebieten könnten demnach am westlichen Rand Beurteilungspegel bis zu 47 dB(A) auftreten. Hier gelten die vorstehenden Ausführungen („lauteste Nachtstunde“) sinngemäß. Damit kann auch in der Nachtzeit ein Immissionskonflikt „Gewerbelärm“ ausgeschlossen werden.

Abbildung 29: Gewerbelärmbelastung nachts



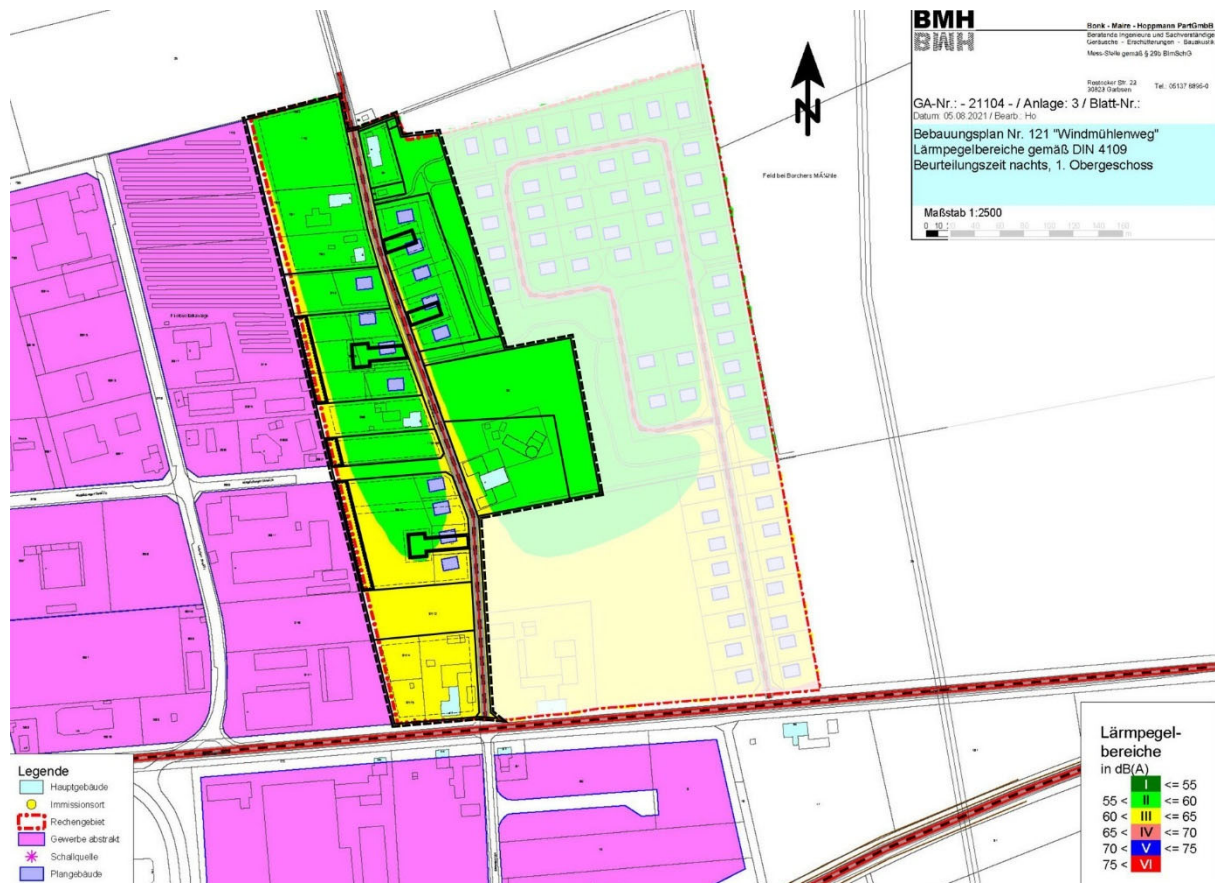
Quelle: Bonk-Maire-Hopmann PartG mbH

6.8.3 Schallschutzmaßnahmen

Der bauliche Schallschutz muss auf Grundlage der DIN 4109 gewährleistet bzw. nachgewiesen werden. Die DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel des betroffenen schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämm-Maße für alle Gesamt-Außenbauteile in Abhängigkeit von den „Lärmpegelbereich“ fest.

Für die Bemessung des Umfanges der ggf. erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt. Die zugehörigen Lärmpegelbereiche sind in der Abbildung 29 unten entsprechend gekennzeichnet.

Abbildung 30: Lärmpegelbereiche



Quelle: Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH

Die Lärmpegelbereiche werden zur besseren Lesbarkeit der Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen. Festsetzungen zum baulichen Schallschutz werden in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche getroffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 ist zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß Planzeichendarstellung im südlichen Drittel des Plangebiets der Lärmpegelbereich III zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. In den beiden nördlichen Dritteln ist der Lärmpegelbereich II maßgebend.



Textliche Festsetzung Nr. 13

Lärmpegelbereich III:

Bei Gebäuden im Dorfgebiet MD und im dörflichen Wohngebiet MDW 3, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III der Nienburger Straße bis zu einer Tiefe von 150 m befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Für Büroräume kann das Schalldämm-Maß um 5 dB reduziert werden, wobei die Mindestanforderung von 30 dB zu beachten ist. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

Lärmpegelbereich II:

Bei Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II der Nienburger Straße befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß von 30 dB aufweisen. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

Bei Gebäuden in den dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II der Nienburger Straße befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

Der Nachweis der Schalldämmung muss auf Grundlage der aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 erfolgen. Der Einzelnachweis kann je nach Lage und Größe des jeweiligen Raumes zu geringeren, aber auch höheren Anforderungen als den in Tabelle 7 dieser Norm (Ausgabe 2018) genannten Schalldämm-Maßen führen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.9 Störfall

Die team agrar GmbH (vormals BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co. KG) betreibt in der Leipziger Straße 7, in ca. 130 m Entfernung zum Plangebiet, ein Agrarlager. Der Betriebsbereich unterliegt den erweiterten Pflichten des § 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) (obere Klasse). (siehe auch Kapitel 3.5 „Störfallbetriebe“). Der angemessene Sicherheitsabstand zwischen dem Störfallbetrieb und der Wohnbebauung wurde in einem Gutachten¹⁵ untersucht. In dem Gutachten wird festgestellt, dass die Freisetzung toxischer Stoffe im Falle eines Brandes (Toxizität) das abstandsbestimmende Ereignis ist. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt 155 m.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein kleiner Teil des dörflichen Wohngebietes MDW 1 innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes. Um die Anzahl von Menschen, die sich innerhalb des Sicherheitsabstandes aufhalten, zu minimieren, werden bauliche Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Abbildung 31: Sicherheitsabstände zum Störfallbetrieb



Quelle: horst weyer und Partner GmbH

Um Hauptgebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes in dem dörflichen Wohngebiet MDW 1 auszuschließen, ist die Baugrenze mit entsprechendem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Um sicherzustellen, dass keine Nebenanlagen innerhalb des Sicherheitsabstandes errichtet werden, werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb des gefährdeten Gebietes ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Innerhalb der Fläche ABCDA sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

(§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)

¹⁵ „Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der team agrar GmbH“, horst weyer und partner gmbh, Düren, 09.07.2025



6.10 Grünordnung

6.10.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Westlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41b „Gewerbe- und Industriegebiet Im Büchenberg II“ an. Um die dörflichen Wohngebiete MDW 2 und MDW 3 vor Störungen aus dem Gewerbegebiet zu schützen und visuell einzubinden, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 41b sind Flächen zum Anpflanzen entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Das grünordnerische Ziel der Flächen war es, eine Vielfalt von Pflanzenarten zu entwickeln und keine monostrukturierten Gehölzstreifen entstehen zu lassen. Mit den im Bebauungsplan Nr. 121 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen werden die vorhandenen Flächen erweitert. Das grünordnerische Ziel ist auch für die erweiterten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 gültig. Um dieses Ziel umzusetzen, wird die entsprechende textliche Festsetzung übernommen.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher, wie Hartriegel, gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Salweide, Felsenbirne, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, späte Traubenkirsche usw., flächendeckend zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 25 lit. a BauGB)

Für die Erschließung der Wohn- und Gewerbehöfe setzt der Bebauungsplan private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Um die Hofflächen zu gliedern und das Plangebiet zu durchgrünen, sieht das städtebauliche Konzept Baumpflanzungen vor. Da eine genaue Gestaltung der Hofflächen nicht geboten ist, wohl aber deren Durchgrünung, setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von mindestens 3 großkronigen einheimischen Bäumen je Hof fest.

Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb des Plangebietes dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Bäume auf den Hofflächen verhindern im Sommer außerdem ein zu starkes Erhitzen und Austrocknen der Böden.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind jeweils mindestens 3 großkronige, einheimische Bäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 25 lit. a BauGB)

6.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Mit der vorliegenden Planung wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Stadt in ihrem Erscheinungsbild an die umliegend gewachsene Bebauungsstruktur anpassen. Um eine Anpassung an die im Ortsteil Labbus übliche Gebäudestruktur zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Dachform und zur Einfriedung der Grundstücke getroffen.

Da das Dach wesentlich zum Erscheinungsbild von Gebäuden beiträgt, sind die Hauptdächer als Sattel- oder Walmdach mit einer Mindestdachneigung von 20° auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen



und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m², da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Hauptdächer sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m².

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Damit die Dachflächen sich auch hinsichtlich der Farb- und Materialgebung den Gebäuden in der Umgebung anpassen, werden zudem Festsetzungen für die Gestaltung der Dachflächen getroffen.

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind danach ausschließlich unglasierte Tonpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung werden jedoch ebenfalls untergeordnete Dachteile sowie Anlagen zur solarenergetischen Nutzung und Wintergärten.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich unglasierte Tondachziegel in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zu verwenden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Anlagen solarenergetischer Nutzung und Wintergärten. Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte annähernd nach dem Farbbregister RAL 840 HR. Zwischen-töne sind zulässig.

Farbton "Rot"

***2001 (Rotorange)
3000 (Feuerrot)
3001 (Signalrot)
3002 (Karminrot)
3003 (Rubinrot)
3004 (Purpurrot)
3005 (Weinrot)
3007 (Schwarzrot)
3009 (Oxidrot)
3011 (Braunrot)***

Farbton "Rotbraun"

***8001 (Ockerbraun)
8002 (Signalbraun)
8003 (Lehmbraun)
8004 (Kupferbraun)
8007 (Rehbraun)
8008 (Olivbraun)
8011 (Nussbraun)
8012 (Rotbraun)
8014 (Sepiabraun)
8015 (Kastanienbraun)
8016 (Mahagonibraun)
8017 (Schokoladenbraun)***

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Art und Höhe der Einfriedungen bestimmt. Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen auf 0,8 m begrenzt und nur lebende Hecken oder Zäune aus Holz zugelassen. Die zunehmend verwendeten Zaunelemente aus Kunststoff bzw. Holz-Kunststoff-Verbundmaterialien täuschen in Optik und Haptik ein natürliches, klimaneutrales Material vor. Die Herstellung dieser Materialien ist nicht klimafreundlich und die spätere Entsorgung dieser Materialien stellt im Sinne der Abfallwirtschaft Sondermüll dar. Eine Wiederverwertung ist produktionsbedingt nicht möglich. Zudem werden bei der Herstellung große Mengen an Energie und Wasser benötigt. Nach Maßgabe des § 84 NBauO kann eine Gemeinde auch aus ökologischen Gründen Festsetzungen treffen, um dem Belang des Umweltschutzes und aus Gründen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit Anforderungen zu erfüllen.



Textliche Festsetzung Nr. 19

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken oder Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von 0,8 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Im Stadtgebiet Sulingen werden zunehmend sogenannte Stein- oder Schottergärten angelegt, welche das Ortsbild negativ beeinflussen.

Um solche negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Mikroklimas zu vermeiden, wird eine Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten getroffen.

Neben der Ortsbildgestaltung trägt die Festsetzung zudem zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei. Aus ökologischer Sicht führen sog. Schottergärten mit entsprechender Vliesunterlage zu einer Verdichtung und Vermagerung der darunter liegenden natürlichen Bodenschichten. Kleinstlebewesen im Boden, die der natürlichen Lockerheit des Bodens dienen und somit die Wasseraufnahmefähigkeit und die Sauerstoffaufnahme fördern, können unter solchen Bedingungen nicht überleben. Der Boden vermagert und verdichtet. Zudem führen Schottergärten zu einer starken Aufheizung der benachbarten Gebäude, da die naturgemäße Verdunstungskälte nicht entstehen kann. Dies führt, gerade unter Berücksichtigung der Hochhitzeperioden der vergangenen Jahre, zu einem ungünstigen Mikroklima im Gebiet.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, werden als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch mit Pflanzen (Stauden, Gräser, Sträucher, Halbsträucher usw.) anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten, gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und/oder von Vlies- oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

6.12 Klarstellung

Um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können, ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze etc. nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird eine Klarstellung aufgenommen.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.13 Hinweise

Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 NDSchG anzeigepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich angezeigt werden. Die Bodenfunde und die Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der



Anzeige unverändert zu lassen und vor den Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel

Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, durchgeführt werden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

6.14 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

6.14.1 Öffentliche Belange

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 wird die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachgekommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im öffentlichen Interesse liegenden Wohnungsbau geschaffen.

Mit den geplanten Festsetzungen von Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten im Ortsteil Labbus kann der steigenden Nachfrage nach Wohnraum unter Nutzung der bereits vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur nachgekommen werden.

- **Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sind gewahrt. Die festgesetzten GRZ und GFZ liegen unter den Orientierungswerten für die jeweiligen Baugebiete gemäß § 17 BauNVO. Zusammen mit dem städtebaulichen Konzept werden damit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gesichert. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden die erforderlichen Festsetzungen getroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Durch die Festsetzung von Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten wird den **Wohnbedürfnissen der Bevölkerung** entsprochen. Durch die geplante Ausweisung von Wohnbaugrundstücken werden die **Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung** entsprochen. Durch die geplante Ergänzung der vorhandenen dörflichen Bebauung im Ortsteil Labbus mit zusätzlichen Baugrundstücken wird die **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen** gestärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- Durch die Sicherung der denkmalgeschützten Windmühle als Einzeldenkmal und die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen werden den **sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung** entsprochen sowie die Belange von **Sport, Freizeit und Erholung** berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).
- Die **Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile** wird durch die ergänzende Bebauung an dem Windmühlenweg im Ortsteil Labbus der Ortschaft Lindern gewährleistet. Durch wohnbauliche Nachverdichtungen in innenstadtnahen Gebieten wird die Nachfrage nach Dienstleistungen und Einzelhandel sowie nach sozialen und kulturellen Angeboten in den **zentralen Versorgungsbereichen** im Sulinger Stadtzentrum gefördert und die Bedeutung der Innenstadt gestärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).



- Durch die Sicherung der denkmalgeschützten Windmühle als Einzeldenkmal und die Freihaltung dessen Umgebung von Bebauung werden die Belange der **Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege** berücksichtigt. Durch die öffentliche Parkanlage und die Ortsrandbegrünung wird das **Orts- und Landschaftsbild** aufgewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- Den **Erfordernissen von Kirchen und Religionsgemeinschaften** steht der Bebauungsplan nicht entgegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).
- Die **Belange des Umweltschutzes** werden durch Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
- Durch die Festsetzung von Dorfgebieten und dörflichen Wohngebieten werden die Belange der **Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft** und der **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** beachtet (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).
- Durch die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind die Belange **des Personenverkehrs** sowie der **Mobilität der Bevölkerung** beachtet (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Dem Plangeber liegen keine Erkenntnisse über Belange der **Verteidigung und des Zivilschutzes** vor. Anforderungen an die Planung bestehen somit nicht (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).
- Die **Ergebnisse kommunaler Planungen** sind durch Anpassung des Flächennutzungsplans berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).
- Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes; Belange des **Hochwasserschutzes** sind insofern nicht zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).
- Durch die Festsetzung von dörflichen und allgemeinen Wohngebieten steht der Bebauungsplan den Belangen von **Flüchtlingsen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung** nicht entgegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).
- Durch die Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen ist die **ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen** gesichert (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).
- Die Weiterentwicklung des vorhandenen Ortsteils Labbus unter Nutzung vorhandener Infrastruktur entspricht dem Ziel eines **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Die **Erfordernisse des Klimaschutzes** werden durch Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen berücksichtigt (§ 1a Abs. 5 BauGB).

6.14.2 Private Belange

Die **Eigentums- und Eigentümerrechte** bleiben unberührt. Weitere zu beachtende **private Belange** sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht erkennbar (§ 1 Abs. 7 BauGB).

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft

In Sulingen besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Baugrundstücken vor allem für freistehende Einfamilienhäuser geschaffen.

Durch die festgesetzte kleinteilige Bebauung und die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Entwicklung eines Gebietes mit hoher Wohnqualität und starker Durchgrünung gesichert. Die geplante Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bauformen entspricht der Nachfrage in Sulingen und wird sich positiv auf die Wohnbedürfnisse auswirken.



Entlang der Windmühlenstraße im Ortsteil Labbus der Ortschaft Lindern werden die vorhandenen Dorfstrukturen als Dorfgebiet bzw. dörfliche Wohngebiete planungsrechtlich gesichert und ergänzt. Dadurch können sowohl weitere Wohnungen als auch weitere Arbeitsstätte entwickelt werden.

7.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf

In den allgemeinen Wohngebieten WA, den Dorfgebieten und den dörflichen Wohngebieten ermöglicht der Bebauungsplan ca. 20 bis 40 neue Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten).

Bei einer durchschnittlichen Zahl von 3 Einwohner pro Wohnung im individuellen Wohnungsbau kann mit ca. 60 bis 120 neuen Einwohnern gerechnet werden.

Der daraus entstehende Bedarf an Gemeinbedarf (Kinderbetreuung, Schulen etc.) kann voraussichtlich durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

7.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die zentral im Plangebiet vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Windmühle wird im Bebauungsplan als Einzeldenkmal gesichert. Rund um die Mühle werden Flächen für die Landwirtschaft sowie private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die eine unbebaute Zone von mindestens 100 m schafft. Zusätzlich dazu werden Sichtkorridore als öffentliche Grünflächen festgesetzt, die Blickbeziehungen zwischen der denkmalgeschützten Windmühle und die umgebende Landschaft langfristig sichert. Somit stellt der Bebauungsplan sicher, dass der Alleinstellungscharakter der Windmühle auch in einer wachsenden und sich entwickelnden Stadt berücksichtigt wird. Der Umgebungsschutz des Denkmals wird gewahrt.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentliche sowie private Grünflächen umgewandelt. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben.



8 Städtebauliche Kenndaten

Fläche	Größe	Anteil
Baugebiete	ca. 4,6 ha	ca. 62,8%
<i>Davon allgemeines Wohngebiet WA</i>	<i>ca. 0,6 ha</i>	<i>ca. 7,4%</i>
<i>Davon Dorfgebiet MD</i>	<i>ca. 1,1 ha</i>	<i>ca. 15,4%</i>
<i>Davon dörfliches Wohngebiet MDW</i>	<i>ca. 3,0 ha</i>	<i>ca. 39,9%</i>
Verkehrsflächen	ca. 0,8 ha	ca. 10,3%
<i>Davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	<i>ca. 0,6 ha</i>	<i>ca. 7,6%</i>
<i>Davon private Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“</i>	<i>ca. 0,2 ha</i>	<i>ca. 2,8%</i>
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,03 ha	ca. 0,4%
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,4 ha	ca. 6,1%
Private Grünflächen	ca. 0,8 ha	ca. 11,0%
Flächen für Landwirtschaft	ca. 0,7 ha	ca. 9,4%
Gesamtgebiet:	ca. 7,4 ha.	100 %

9 Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28.05.2020 hat der Rat der Stadt Sulingen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Windmühlenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 121 „Windmühlenweg“ wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 17.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit sind 10 Stellungnahmen, teilweise mit gleichlautendem Inhalt, fristgemäß eingetroffen. 9 Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Erschließung des Gebietes angepasst. Die Magdeburger Straße wird zum Windmühlenweg verlängert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem wurden die zulässigen Trauf- und Firshöhen westlich der Windmühle angepasst.

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 03.02.2023 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Windmühlenweg“ bis 24.03.2023 abzugeben.

Es wurden insgesamt 78 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Davon habe 27 fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben. 12 Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich folgende Anpassungen:

Städtebauliches Konzept

- Die Magdeburger Straße wird zum Windmühlenweg verlängert.
- Westlich der Windmühle werden die Gebäudehöhen reduziert.



Planzeichnung:

- Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen westlich der Windmühle werden angepasst.
- Die „Private Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden zusätzlich mit einer Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Textliche Festsetzungen:

- Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung werden ergänzt.
- Hinweis zu Bodenfunden unter „Denkmalschutz“ wird bzgl. der Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen hinsichtlich einer archäologischen Begleitung der Erdarbeiten verbunden sein kann, ergänzt.

Begründung zum Bebauungsplan:

- Angaben zum Schallschutz werden ergänzt und aktualisiert.
- Angaben zu Störfallbetrieben werden ergänzt und aktualisiert.
- Angaben zum ÖPNV werden ergänzt und aktualisiert.
- Angaben zu den Rohstoffsicherungsgebieten werden ergänzt.
- Angaben zu den zulässigen Nutzungen im dörflichen Wohngebiet MDW wird ergänzt.
- Angaben zu den angepassten Trauf- und Firsthöhen westlich der Windmühle werden ergänzt.
- Angaben zur Oberflächenentwässerung werden ergänzt.

Umweltbericht:

- Angaben zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz werden ergänzt.
- Angaben zum Schutzgut Wasser werden mit den ergänzten Geotechnischen Bericht aktualisiert.



10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Teil II – Umweltbericht

1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu betrachten. Dies betrifft sowohl die einzelnen Schutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist die Umweltprüfung inhaltlich in der Weise durchzuführen, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB in Detail genannt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung aller sonstigen Belange zu berücksichtigen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Auf einer Fläche von ca. 7,4 ha, die planungsrechtlich bisher als Außenbereich zu bewerten ist und lediglich privilegierte Nutzungen zulässt, sollen entlang des Windmühlenwegs Siedlungsflächen entwickelt werden. Während westlich Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete vorgesehen sind, werden östlich des Windmühlenwegs allgemeine Wohngebiete geplant. Insgesamt ist nach jetzigem Planungsstand von einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,3 - 0,4 auszugehen.

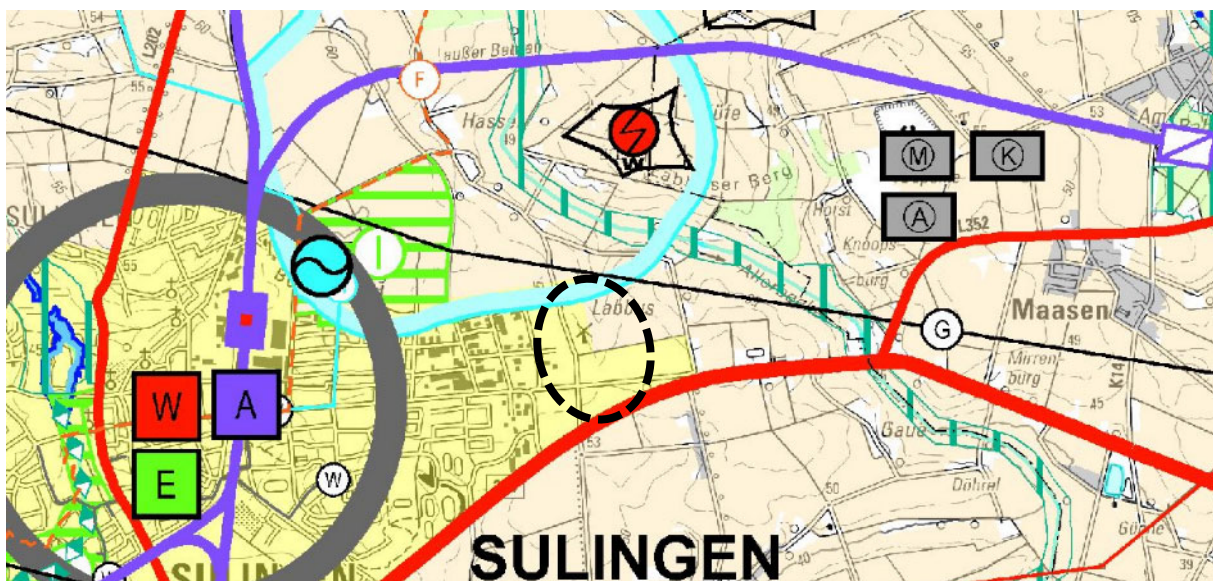
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Betrachtet werden in diesem Zusammenhang alle Ziele der Raum- und Landschaftsplanung sowie alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

1.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Maßgebliche Vorgaben für das Plangebiet sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz von 2016 vom 01.04.2019 zu entnehmen.

Abbildung 32: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016



Quelle: Landkreis Diepholz



Die nordwestliche Ecke des Plangebiets ist Teil eines Vorranggebiets für Wasser mit dem Ziel einer nachhaltigen Trinkwasserversorgung (türkisfarbene Linie, näheres im Kapitel 2.4). In nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von mehreren hundert Metern ist eine Vorhaltefläche für den Naturschutz festgelegt (dunkelgrüne Schraffur).

Nachrichtlich übernommen ist der Verlauf einer Gasleitung direkt an das Plangebiet nördlich angrenzend (schwarze Linie „G“). Weitere Vorrang- oder Vorhaltegebiete sind im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld im RROP nicht festgelegt.

Die nordöstlichen Flächen des Plangebiets sind als „Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft“, die übrigen Flächen als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgelegt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den westlichen Teil des Plangebiets und den Standort der denkmalgeschützten Windmühle als gemischte Baufläche dar. Da die geplanten Wohnbauflächen östlich des Windmühlenweges nicht aus den Darstellungen einer Fläche für die Landwirtschaft entwickelbar sind, besteht für beide geplanten Geltungsbereiche ein FNP-Änderungserfordernis. Daher hat der Rat der Stadt Sulingen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.2.3 Landschaftsrahmenplan

Maßgebend für das Plangebiet ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz vom Februar 2008.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region 4 (Ems-Hunte-Geest und Dümmer, Geestniederung) zuzuordnen und ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 594 „Syker Geest“. Im Bereich Sulingen sind drei Naturräumliche Einheiten (Landschaftseinheiten) benachbart: Sulinger Geestrand (Nr. 14), die Westliche Syker Geest (Nr. 7) und südlich gelegen die Kirchdorfer Moore und Auenniederung (Nr. 15).

Das Plangebiet selbst ist dem Sulinger Geestrand zuzuordnen.

Hauptmerkmale dieser Einheiten sind eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und das Fehlen großer zusammenhängender naturnaher Strukturen.

1.2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 nicht vor.

1.2.5 Schutzkategorien nach den §§ 21 – 28 BNatSchG

Im Einflussbereich der Planfläche befinden sich keine Gebiete, die die Voraussetzungen der in den §§ 21 – 28 BNatSchG genannten Kriterien erfüllen.

1.2.6 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Im Plangebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG vorhanden.

1.2.7 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Im Plangebiet selbst sowie im benachbarten Bereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope bekannt und aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur nicht zu erwarten.

1.2.8 Natura 2000-Gebiete

Im Einflussbereich des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.



1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung umfasst sämtliche planungsrelevante Aspekte. Der Detaillierungsgrad orientiert sich an den jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäben, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind. Dies beinhaltet auch die Auswahl der zu untersuchenden Tierartengruppen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel des Umweltberichts erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Ist-Zustandes aller zu betrachtenden Schutzgüter sowie zu erwartende Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

2.1.1 Lärm

Für das Plangebiet besteht eine aktuelle Lärmbelastung, die auf den Straßenverkehr der südlich verlaufenden Nienburger Straße und davon etwas entfernt der Bundesstraße 214 zurückzuführen ist. Weitere Vorbelastungen resultieren aus der gewerblichen Nutzung westlich und südlich des Plangebietes und ggf. auch aus dem Betrieb eines Windparks nordöstlich der geplanten Bebauung. Hierzu liegt schalltechnische Gutachten des Büros BMH vom 05.08.2021 und vom 26.04.2023 vor. Im Ergebnis ist festzustellen, dass vom Gewerbelärm einschließlich des Windparks für das geplante Vorhaben weder tags noch nachts Konflikte zu erwarten sind. Im Gegensatz dazu ergeben sich aus dem Verkehrslärm Beeinträchtigungen, da dessen Orientierungswerte vor allem nachts im südlichen Planbereich überschritten werden. Entsprechende Maßnahmen werden verbindlich in der textlichen Festsetzung Nr. 13 des Bebauungsplans vorgeschrieben.

2.1.2 Lufthygiene

Mit Datum vom 17.07.2020 liegt von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine „Gutachtliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Gewerbe- und Wohnbauflächen in Sulingen, LK Diepholz“ vor. Untersucht wurden die Auswirkungen von 10 potenziellen und als „genehmigt“ zu betrachtenden Emissionsquellen von insgesamt drei Betriebsstätten. Eine dieser Betriebsstätten, die Betriebsstätte Küfe, befindet sich im Planbereich.

Im Ergebnis bestehen im Hinblick auf die prognostizierenden Geruchsstoffeinträge für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Einschränkungen für die geplante Nutzung. Lediglich im Nahbereich der im Süden des Plangebietes befindlichen Betriebsstätte Küfe ist eine Immissionserwartung von 10 – 15 % zu prognostizieren, die lediglich die Ansiedlung von Gewerbe ermöglicht. Die Planung sieht an dieser Stelle die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung vor, so dass keine Konflikte bestehen.

2.1.3 Wohnen/ Wohnumfeld

Im Plangebiet selbst sind bereits mehrere Wohngebäude vorhanden. Westlich und südlich des Plangebietes schließen sich Gewerbegebiete an. Im Nordosten befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.000 m ein Windpark, die nördlich und östlich gelegenen Flächen werden insgesamt landwirtschaftlich und weit überwiegend ackerbaulich genutzt.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) für die entsprechende naturräumliche Einheit bilden Eichen-, Buchen- und Stieleichen-Birkenwälder.



Die tatsächliche Vegetation weicht aufgrund der umfassenden landwirtschaftlichen Nutzung stark von der HPNV ab. Zur Vorbereitung einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft erfolgten in 2021 und 2022 mehrere Bestandsaufnahmen.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren, lediglich mit Feldwegen gegliederten landwirtschaftlichen Fläche, die in einer Größe von ca. 1,1 ha östlich und ca. 2,1 ha westlich des Windmühlenwegs weit überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Feldhecken sind nicht vorhanden. Höhere Gehölze im Planbereich finden sich im Nahbereich der Windmühle und den Nebengebäuden sowie an den Hofstellen und den Wohngebäuden mit z. T. altem Baumbestand. Vorherrschend im Jahr 2021 war der Kartoffel- und Maisanbau und im Jahr 2022 der Getreideanbau während eine Grünlandnutzung lediglich auf einer als Viehweide genutzten ca. 0,3 ha großen Fläche westlich sowie auf einem relativ kleinen Teilbereich östlich des Windmühlenwegs erfolgt. Der Windmühlenweg selbst weist beiderseits einen 2 – 3 Meter breiten Randstreifen mit einem gräserdominierten Bewuchs auf. Die weiter östlich gelegenen Ackerflächen werden von ca. 5 Meter breiten Wirtschaftswegen mit Grasbewuchs erschlossen.

Um den Spätsommer- bzw. den Herbstaspekt hinsichtlich der Flora und Fauna zu dokumentieren, wurde der Planbereich am 09.09.2021 und am 28.09.2021 jeweils zwischen 10:00 und 16:00 Uhr begangen. An beiden Tagen herrschte sonniges Wetter.

Am 09.09.2021 waren die Felder mit Kartoffeln bzw. mit Mais bestanden. Eine Ernte war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Es wurde außerhalb des Bewuchses im Nahbereich der vorhandenen Gebäude kein nennenswerter Wildpflanzenbestand festgestellt. Entlang des Windmühlenweges befinden sich u.a. mehrere alte Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) sowie Stieleichen (*Quercus robur*).

An den Planbereich angrenzend verläuft in Richtung Nordwesten eine Baumreihe aus Obstbäumen in verschiedenen Sorten. Es ergaben sich in dieser ersten Inaugenscheinnahme keine Hinweise auf Vorkommen von grundsätzlich zu erwartenden Tierartengruppen wie Vögel, Heuschrecken oder Wildbienen.

Am 28.09.2021 war ein Teil der Maisflächen bereits abgeerntet. Hinsichtlich der Wildflora und Wildfauna ergaben sich keine neuen Erkenntnisse.

Auffällig an beiden Terminen war trotz einer grundsätzlichen Habitatsignung z. B. für Vögel, Wildbienen und Heuschrecken das vollständige Fehlen einer Wildfauna. Auszugehen wäre außerdem von einem Potential für Fledermäuse, da sowohl Höhlen in den alten Bäumen als auch Reviere in und an den Gebäuden, insbesondere der Mühle, nicht auszuschließen sind.

Am 16.05.2022 waren die ackerbaulich genutzten Flächen nunmehr weit überwiegend mit Getreide bestellt. Mit Ausnahme des Baumbestandes waren in den Randbereichen lediglich einige wenige Blühaspekte in der Krautschicht feststellbar (s. Kap. 2.2.1).

Eine weitergehende Begutachtung erfolgte am 16.05.2022. Die zu dieser Zeit bereits gemähten Randstreifen entlang des Windmühlenwegs weisen einen grasreichen Bewuchs mit relativ geringem Anteil blühender Kräuter auf. Zu nennen sind *Taraxacum officinalis* (Löwenzahn), *Glechoma hederacea* (Gundermann), *Hieracium caespitosum* (Habichtskraut) und im direkten Ackerrandbereich *Papaver rhoes* (Klatschmohn) und *Centaurea cyanatnus* (Kornblume). Ackerwildkräuter auf den Anbauflächen selbst sind nicht aufgefunden worden.

Weitere Überprüfungen erfolgten in den Jahren 2023 – 2025, in denen die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen fortbestand. Es ergaben sich keine grundlegend anderen Erkenntnisse.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet hinsichtlich der Vegetation – bis auf die unmittelbare Umgebung der Mühle – eine eher geringe Artenvielfalt festzustellen. Besonders bzw. streng geschützte und somit planungsrelevante Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.



2.2.1 Faunistische Belange

Aufgrund der naturräumlichen Situation bietet das Plangebiet Lebensräume für offenlandbrütende Vögel wie z. B. für die Feldlerche. Ferner können die Ackerflächen als Jagdreviere für Fledermäuse dienen, deren Wochenstuben sich potenziell in der Windmühle und deren Nebengebäuden befinden könnten. Die Eignung ist aufgrund fehlender Leitstrukturen allerdings als eingeschränkt zu betrachten.

Bei den bisherigen Ortsterminen in den Jahren 2021-2025 wurden keine Feldlerchen und andere Offenlandbrüter festgestellt. Auch auf Vorkommen von geschützten Arten anderer Artengruppen ergaben sich keine Hinweise. Als einzige Besonderheit waren Flugaktivitäten von Mehlschwalben festzustellen, deren Lebensstätten an den Nebengebäuden der Mühle zu vermuten sind.

2.2.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Rechtskraft und damit die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes ist nur gegeben, wenn der Umsetzung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im § 44 BNatSchG genannt. § 44 Abs. 1 BNatSchG enthält die Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

(Zugriffsverbote).“

Im § 44 Abs. 5 BNatSchG finden sich besondere Bestimmungen in Bezug auf zulässige Eingriffe.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.



Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Bei den bisherigen Ortsterminen in den Jahren 2022 – 2025 ergaben sich keine Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten. Dies gilt auch für potenziell zu erwartende Offenlandbrüter. Um dennoch eventuelle Beeinträchtigungen vollständig auszuschließen, werden im Rahmen der Vermeidung verbindliche Bauzeitenregelungen in die textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans aufgenommen.

2.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Die Böden im Plangebiet werden weit überwiegend ackerbaulich genutzt. Bei diesen Böden ist von einer starken anthropogen Überformung auszugehen, ein natürlicher Bodenaufbau ist auf den ackerbaulich genutzten Flächen nicht gegeben.

Laut dem „Geotechnischen Bericht“ des Rasteder Erdbaulabors vom 08.12.2021 steht unter einer ca. 30 – 50 cm starken Mutterbodenschicht aus humosen Sanden ein schwach schluffiger Feinsandhorizont bis zu 5 Meter unter GOK an. Bereichsweise ist Sandlöss eingelagert.

Genauere Informationen zu den Bodenbelastungen liefert eine orientierende Untersuchung und Abfall- und bodenrechtliche Stellungnahme des Rasteder Erdbaulabors GmbH & Co. KG vom 25.11.2021. Im Ergebnis werden die Vorsorgewerte für sandige Böden eingehalten. Es wird empfohlen, die obere Bodenschicht im Plangebiet wiederzuverwerten.

Hinsichtlich des Vorkommens von Kampfmitteln ergab die Auswertung der Luftbilder keine Hinweise auf die Notwendigkeit weitergehender Sondierungen.

Ein Altlastenverdacht aus gewerblicher Nutzung befindet sich auf der Fläche „Labbus 3“.

2.4 Schutzgut Wasser

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist unversiegelt, so dass eine nahezu vollständige örtliche Versickerung der Niederschläge und damit eine lokale Anreicherung des Grundwassers möglich ist.

Nördlich an das Plangebiet anschließend bzw. das nordwestliche Plangebiet querend verläuft die südliche Grenze des Wassereinzugsgebietes der Weser. Die Weser ist eine der 10 nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ausgewiesenen Flusseinheiten, für die mithilfe von Maßnahmenprogrammen und Bewirtschaftungspläne ein „guter Zustand“ der Oberflächenwasserkörper angestrebt wird. Vom Planungsvorhaben ausgehende negative Einflüsse auf das Wassereinzugsgebiet sind nach jetzigem Stand nicht erkennbar.

In einer Entfernung von etwa 60 Meter zur nördlichen Planungsgrenze befindet sich ein Vorranggebiet für Wasser. Hierbei handelt es sich um eine Vorgabe der Raumordnung zur Sicherung der Trink- und Nutzwasserversorgung. Die Vorkommen sind als natürliche Lebensgrundlagen für künftige Generationen vor nachteiliger Beeinflussung flächendeckend und nachhaltig zu schützen, sparsam in Anspruch zu nehmen und planerisch großräumig zu sichern. Je nach Handhabung des Niederschlagswassers im zukünftigen Baugebiet sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Vorranggebiet zu einem späteren Zeitpunkt zu beurteilen.

Oberflächengewässer in Form von Fließ- bzw. Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das dem Plangebiet nächstgelegene Fließgewässer ist die Allerbeeke, die sich in einer Entfernung von ca. 300 m in nördlicher Richtung befindet.

Die Lage des Grundwasserhorizonts ist nicht bekannt. Bei Untersuchungen im Rahmen des Geotechnischen Gutachtens (s. o.) wurde bis zu einer Tiefe von 5 Meter unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Eine allgemeine Versickerung des Niederschlagswassers über herkömmliche Anlagen wird im Geotechnischen Bericht aufgrund hoch anstehenden und nicht durchlässigen Geschiebe-



lehms ausgeschlossen. Zur Beurteilung über die Versickerungsfähigkeit auf einzelnen Grundstücken werden aufgrund des unterschiedlichen Bodenaufbaus zusätzliche Baugrundaufschlüsse empfohlen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Planflächen tragen aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zur Kaltluftproduktion sowie zur Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsflächen bei.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sulinger Geestrandes und wird gemäß der Kategorisierung des Landschaftsrahmenplans (LRP) als „Geestrand östlich Sulingen“ und als Landschaftstyp „GA“ bezeichnet. Insgesamt wird dem Landschaftsbild im LRP eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Das örtliche Landschaftsbild wird dominiert von der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem großflächigen Mais- und Kartoffelanbau. Belebende Elemente bilden die Großbäume, die sich im Nahbereich der vorhandenen Gebäude und Hofstellen befinden. Eine ortsbildprägende Sonderstellung nimmt die weit sichtbare historische Mühle ein. Nennenswerte Blüh- und Fruchtaspekte liefert die an dem Windmühlenweg knapp außerhalb des Bebauungsplanes befindliche einreihige Obstbaumallee. Es handelt sich um eine noch recht junge Anpflanzung von sortenreichen Obstgehölzen. Sie trägt damit in besonderer Weise zum Naturerleben bei.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die historische Windmühle Labbus. Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Galerieholländermühle, die 1851 erbaut und bis 1987 aktiv betrieben wurde. Seit einigen Jahren wird die Mühle in mehreren Bauabschnitten originalgetreu restauriert. Die Mühle ist Teil der Niedersächsischen Mühlenstraße.

Die Mühle mit den Nebengebäuden und dem umgebenen Bewuchs soll vollständig erhalten bleiben. Daher ist sicherzustellen, dass von der geplanten Bebauung keine schädlichen Einflüsse auf den Betrieb der Mühle ausgehen wie etwa veränderte Windbedingungen, die zu Extremlasten der Mühle führen könnten. Hierzu liegt ein Gutachten der Fluid & Energy Engineering GmbH & Co KG vom 06.11.2020 vor. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass das Belastungsniveau der Windmühle durch die Gebäude und den Bewuchs in der direkten Umgebung dominiert wird. Diese Feststellung gilt unter der Voraussetzung, dass die einzelnen Gebäude der geplanten Bebauung eine Firsthöhe von 7 Metern nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 50 Metern zur Windmühle einhalten. In diesem Fall sind schädliche Beeinträchtigungen der Mühle durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes und der angedachten Ausgleichsfläche befindet sich eine Gasleitung, die bei der Planung der Ausgleichsfläche hinsichtlich von Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen ist. Je nach Vorgaben des Betreibers sind diesbezüglich Einschränkungen aufgrund freizuhaltender Schutzstreifen möglich.

2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet selbst und in dessen Einflussbereich sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bekannt.

2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die beschriebenen Schutzgüter können sich gegenseitig in einer unterschiedlichen Größenordnung positiv oder negativ beeinflussen. Trotz der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen



Nutzung der Fläche und der insgesamt nur allgemeinen Bedeutung der Naturhaushaltsfaktoren sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen durch sich positiv oder negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt des Planungsstandes noch nicht abschließend zu beurteilen.

2.10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen („Störfallbetriebe“)

In der Leipziger Straße 7 und damit in einer kürzesten Entfernung von ca. 200 Metern zum Plangebiet sowie in einer Mindestentfernung von ca. 300 Metern zum künftigen Wohngebiet befindet sich ein Agrarlager der team agrar GmbH (vormals BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co. KG). Es handelt sich um eine Anlage zur Lagerung, Kommissionierung und Vertrieb von allgemeinen Agrarprodukten, Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Die genehmigte Lagermenge erstreckt sich auf 1250 t, sehr giftige und giftige Stoffe werden bis zu einer Menge von 195 t gelagert. Die potenziellen Gefahren, die von der Anlage ausgehen können, erstrecken sich auf die Toxizität und auf die Brennbarkeit der gelagerten Stoffe. Hierzu liegen ein Sicherheitsbericht gemäß § 9 der 12 BImSchV vom SIS-Sachverständigen- und Ingenieurbüro vom 02.04.2015 (handschriftlich als „alt“ gekennzeichnet) sowie eine Begutachtung dieses Sicherheitsberichts für das Agrarlager vom TÜV Süd vom April/ Mai 2016 vor. Demnach liegt der maximale Schadenradius bezüglich der Immissionskonzentration des Schwefeldioxids bei 300 m, der sich bei der im Gutachten durchgeführten Ausbreitungsbeurteilung auf 500 m erhöht.

Im Juni 2022 wurde vom Büro „Horst Weyer und Partner GmbH“ ein weiteres „Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie“ für den Betriebsbereich der team agrar GmbH (damals BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co. KG) vorgelegt. Im Ergebnis bleibt das Bebauungsplangebiet unter dem Aspekt „Angemessener Sicherheitsabstand Wärmestrahlung (1,6 kW/m²) von den Auswirkungen vollständig unberührt. Unter der Betrachtung eines angemessenen Sicherheitsabstands „Toxikologie“ (Grenzwert ERPG-2 Grenzwert) ist lediglich ein Teil des bereits bebauten Grundstücks im äußersten Nordwesten des Planbereichs betroffen.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung ist mit einer Versiegelung der Planfläche zwischen 40 und 50 % zu rechnen. Die bisher für den Arten- und Biotopschutz wertvollsten Lebensräume, die sich vorwiegend im Bereich der Mühle befinden, sollen dabei vollständig erhalten bleiben. Auf den zukünftigen Baugrundstücken sowie auf ggf. notwendigen Ausgleichsflächen entstehen voraussichtlich zusätzliche und für Tiere und Pflanzen möglicherweise attraktivere Lebensräume.

„Boden ist ein nicht vermehrbares und kaum erneuerbares Umweltgut“ (LRP, S. 3-194). Der im Plangebiet anstehende Boden wird zu einem erheblichen Teil versiegelt. Unabhängig von den Vorbelastungen der Böden sind deren bisherige Funktionen einschließlich der Produktion landwirtschaftlicher Güter, an diesen Stellen nahezu unumkehrbar zerstört.

Die bisherige freie Versickerung des Niederschlagswassers wird eingeschränkt, da von einer zumindest teilweisen technischen Ableitung des Niederschlagswassers auszugehen ist.

Der Siedlungsrand Sulingens und damit die Grenze zur freien Landschaft verschiebt sich um ca. 200 Meter nach Osten. Dem bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung dominierte Landschaftsbild wird damit ein eher urbaner Charakter verliehen.

3.1.1 Betriebsphase

Dauerhaft ist ein erhöhter Quell- und Zielverkehr für das Plangebiet zu erwarten. Dem vollständigen Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen stehen aufgrund ausbleibender Dünge- und Biozideinträge Verbesserungen der Bodenlebewelt und der Strukturierung der



Landschaft durch Gehölzpflanzungen Aufwertung des Landschaftsbilds und des Naturerlebens gegenüber.

3.1.2 Bauphase

Da es sich um ein relativ großes Baugebiet handelt, ist mit einer über mehrere Jahre andauernden Umsetzung der Planung zu rechnen. In dieser Zeit der Bautätigkeit kommt es zu erhöhtem Aufkommen von Baustellenverkehr und damit zu vermehrter Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Bebauung, deren Ausmaß und Reichweite im weiteren Verfahren konkreter auf Grundlage von Baustellenerschließung und Baustellenlogistik zu beurteilen ist.

Nicht völlig auszuschließen sind trotz der vorgesehenen Schutzmaßnahmen Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestandes entlang des Windmühlenweg und der an die Bauflächen angrenzenden Gehölze aufgrund der Anlage von zusätzlichen Baustraßen bzw. Verdichtungen des Wurzelbereiches und Anfahrschäden durch den Schwerlastverkehrs. Je nach Baustellenlogistik können auch Schäden der Obstbaumallee eintreten.

3.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da eine bauliche Nutzung abgesehen von privilegierten Gebäuden bisher planungsrechtlich nicht möglich ist, wäre bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand und ggf. von einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Gehen vom Vorhaben voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus, so sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich durchzuführen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Um Beeinträchtigungen von freilebenden Tieren und insbesondere von Offenlandbrütern zu vermeiden, werden Bauzeitenregelungen verbindlich festgelegt. Diese gelten für das Freilegen von Baufeldern und für das ggf. notwendige Fällen von Bäumen (Artenschutz),
- Erhalt und Schutz der Bäume im Planbereich sowie der nordwestlich befindlichen Obstbaumreihe nach RAS LP 4 (Arten/ Biotope),
- Bewässerung der Bäume, soweit GW- Absenkungen erforderlich sind,
- Gewährleisten von Sichtbeziehungen auf die Mühle (Landschaftsbild).

4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsfestsetzungen

Das vorgesehene Bauvorhaben führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild. Da es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich handelt und alte Baurechte nicht bestehen, sind die entstehenden Eingriffe mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells von 2016. Im Grundprinzip des Modells werden die betroffenen Bestandsflächen gemäß des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2018) kategorisiert und mit einem vom Modell vorgegebenen Wertfaktor versehen. Die Multiplikation der Flächengröße mit dem Wertfaktor ergibt die jeweilige Werteinheit. Berücksichtigung findet bei sehr erheblichen Beeinträchtigungen zusätzlich der besondere Schutzbedarf der Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung.



Dem gegenübergestellt wird der in gleicher Weise ermittelte Wert der Planungsflächen. Etwaige durch die Planung entstehende Defizite sind durch Anlage bzw. ökologische Aufwertung von Biotopen im Plangebiet oder an anderer Stelle auszugleichen.

Nachfolgende Berechnungen basieren auf den derzeitigen Planungsstand Dezember 2025.

Die Bilanzierung erfolgt für alle Flächen, die aufgrund der Planung einer zukünftig veränderten Nutzung unterliegen. Alle unverändert weiterbestehenden Nutzungen wie vorhandene Bebauung, verbleibende landwirtschaftliche Flächen oder fortbestehende Verkehrsflächen werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 73.922 m². Der Bestandwert liegt bei ca. 64.965 Werteinheiten und umfasst fast ausschließlich Ackerflächen mit einem Wertfaktor von 1,0 und in geringerem Umfang Grünlandflächen mit einem Faktor von 1,3 und Pflanz- und Grünflächen mit einem Faktor bis zu 1,8.

Der Ermittlung des Planungswerts liegt der Vorentwurf des städtebaulichen Konzepts (1. Phase) vom Dezember 2025 zugrunde. Bei einer angenommenen durchschnittlichen GRZ von 0,3 – 0,4 und der von der Baunutzungsverordnung eingeräumten Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen sowie der Berücksichtigung aller sonstigen Veränderungen (Verkehrsflächen, Anlage öffentlicher Grünflächen) ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von ca. 59.777 Werteinheiten. Damit verbleibt ein Defizit von ca. 5.188 Werteinheiten. Bei der Zuweisung des Wertfaktors für die öffentlichen Grünflächen ist berücksichtigt, dass aufgrund der freizuhaltenden Sichtbeziehungen zur Mühle eine dichte Bepflanzung mit Bäumen nicht überall möglich ist.

Bei der Bilanzierung zum jetzigen Zeitpunkt handelt es sich um Berechnungen, die sich im weiteren Planverfahren noch verändern können. Bisher zeichnet sich ab, dass rechnerisch etwa 45 % der zur Verfügung stehenden Planflächen von ca. 73.922 m² vollständig versiegelt werden und damit einen Eingriffswert von 0 Werteinheiten aufweisen. Auf den verbleibenden Freiflächen erfolgt durch die Anlage von Hausgärten, Pflanzflächen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen eine ökologische Aufwertung, die den durch die Versiegelung entfallenden Wert auf der Planfläche jedoch nicht vollständig ausgleichen kann. Daher ist nach jetzigem Planungsstand davon auszugehen, dass ein restliches Defizit an anderer Stelle zu kompensieren ist. Bei einer als Beispiel angenommenen Umwandlung von Ackerflächen (1,0) in extensives Grünland (2,2) sind etwa 4.324 m² (5.188 WE/1,2 Aufwertung) erforderlich.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem jetzigen Verfahren liegen mehrere Planungsvarianten zugrunde, aus denen der jetzige Entwurf hervorgegangen ist.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bildet das Osnabrücker Modell (2016).

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist über die Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. auf vertraglicher Basis gesichert. Eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt zeitnah und wird soweit erforderlich von einem Monitoring begleitet.



Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Werden bei den Bauarbeiten mit Schadstoffen belasteten Bodenmassen aufgefunden, so erfolgt je nach Belastungsgrad eine fachgerechte Entsorgung. Die in größeren Tiefen entnommenen unbelasteten Böden werden einer sinnvollen Verwendung zugeführt. Unterstützend können baubegleitende Überwachungen vorgesehen werden. Im Bedarfsfall erfolgt eine sofortige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden.
- Sollte es baubedingt zu Verunreinigungen durch Unfälle oder Leckagen kommen, erfolgt ebenfalls eine sofortige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden.

Bei Freilegung bisher nicht bekannter archäologischer Funde wird unverzüglich die zuständige Behörde informiert. Weitere baulichen Arbeiten werden gestoppt, um eine Dokumentation und ggf. eine Bergung der Funde zu ermöglichen.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grundlage des Landschaftsrahmenplans und der Strukturkartierung ist festzustellen, dass sich im Plangebiet sowie in dessen Einflussbereich keine Gebiete befinden, die die Voraussetzungen der in den §§ 21 – 28 BNatSchG genannten Kriterien erfüllen. Ebenso sind keine geschützten Landschaftsbestandteile und besonders geschützte Biotope (§§ 29, 30 BNatSchG) vorhanden.

Die Betrachtung der Naturhaushaltsfaktoren Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima/Luft lässt im Ergebnis Vorbelastungen erkennen, die auf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind. Zu nennen sind insbesondere die für die Flächengröße bisher festgestellte geringe Artenvorkommen und -vielfalt von Tieren und Pflanzen sowie das Fehlen eines natürlichen Bodenaufbaus mit seinen Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tieren und den Filterfunktionen für Wasser.

Wertgebend sowohl als Lebensstätten als auch für den Aspekt des Landschaftsbildes sind die Flächen im Nahbereich der Mühle sowie der alte Baumbestand entlang des Windmühlenwegs sowie an den bestehenden Gebäuden. Die Bereiche werden von der Neuplanung nicht berührt und bei Beachtung von Schutzmaßnahmen während der Bauzeit ist von deren dauerhaftem Erhalt auszugehen. Gleiches gilt für die nordwestlich des Plangebietes befindliche Obstbaumreihe.

Für das Plangebiet liegen Voruntersuchungen zu möglichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Mühle und zu potenziellen Gefährdungen durch ein benachbartes Agrarlager vor. Keine der Untersuchungen führt dazu, dass die geplanten baulichen Nutzungen grundsätzlich infrage zu stellen sind. Um jegliche gegenseitigen Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden bei der baulichen Planung alle in den Gutachten genannten erforderlichen Abstände eingehalten.

Zu berücksichtigen sind zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Nach jetzigem Stand der Planung werden ca. 45 % der Planfläche versiegelt bzw. überbaut. Entsprechend den Vorgaben des Osnabrücker Modells, das zur Eingriffsbewertung in Sulingen obligatorisch herangezogen wird, sind für die Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, deren Umfang in einer Größe von 4.324 m² (Planungsstand 2025) über die bisher im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen hinausgehen und die an anderer Stelle vorzusehen sind.

Insgesamt tritt bei Realisierung der Planung der bisher dominierende landwirtschaftliche Aspekt in den Hintergrund, stattdessen entwickelt sich entlang des Windmühlenwegs mit der Erweiterung des bebauten Ortsrandes ein eher urbaner Charakter.



6.4 Quellenverzeichnis

- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“, 05.08.21 und 26.04.2023;
- F2E Fluid & Energy Engineering GmbH und Co KG „Gutachten zum Einfluss einer Wohnbebauung auf eine (historische) Windmühle am Standort Sulingen“, 06.11.20;
- F2E Fluid & Energy Engineering GmbH und Co KG „Dokumentation der Standortbeurteilung im Rahmen der Bewertung einer Windmühle am Standort Sulingen“, 28.09.20;
- Horst Weyer und Partner GmbH: Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG, Juni 2022;
- Landkreis Diepholz: Landschaftsrahmenplan vom Februar 2008 mit Text und Karten;
- Landkreis Diepholz Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2016
- Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016;
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Gutachtliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Gewerbe- und Wohnbauflächen Sulingen, LK Diepholz“, 17.07.20;
- Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG. „Orientierende Untersuchung, Abfall- und bodenrechtliche Stellungnahme“ vom 25.11.2021:
- Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG „Geotechnischer Bericht“ vom 08.12.2021:
- SIS - Dipl.-Ing. Reiner Simnacher: „Sicherheitsbericht gemäß § 9 der 12. BImSchV für ein Agrarlager der BSL Sulingen“ 02.04.15;
- TÜV Süd: „Begutachtung des Sicherheitsberichts für das Agrarlager der BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co KG in 27232 Sulingen, Leipziger Straße 7“, April/Mai 2016;
- von Drachenfels, Olaf: „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, 2018.