

Begründung zum

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Fläche für die Landwirtschaft"

Entwurf



Stand: 09.01.2026



## Inhalt

<b>Teil I – Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Ausgangssituation Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
3.2 Natur und Landschaft.....	6
3.3 Erschließung .....	6
3.4 Immissionen .....	6
3.5 Störfallbetriebe .....	7
3.6 Kampfmittel .....	9
3.7 Altlasten .....	10
3.8 Rohstoffsicherung .....	10
3.9 Denkmalschutz.....	11
<b>4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung</b> .....	<b>12</b>
4.1 Raumordnung und Landesplanung.....	12
4.2 Flächennutzungsplan.....	14
4.3 Naturschutzgebiete .....	14
4.4 Stadtentwicklungspläne .....	15
<b>5 Inhalte der 12. Änderung der Flächennutzungsplan</b> .....	<b>17</b>
5.1 Alternativenprüfung .....	17
5.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	17
<b>6 Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>17</b>
<b>7 Verfahren</b> .....	<b>18</b>
7.1 Aufstellungsbeschluss.....	18
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	18
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden .....	18
<b>8 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>18</b>
<b>Teil II – Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>19</b>
1.1 Anlass der 12. Änderung des Flächennutzungsplans.....	19
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes .....	19
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	21
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>21</b>
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	21



2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	22
2.3	Schutzgut Boden/ Fläche .....	22
2.4	Schutzgut Wasser .....	22
2.5	Schutzgut Luft und Klima .....	23
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	23
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ..	24
2.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	24
2.10	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen („Störfallbetriebe“) .....	24
<b>3</b>	<b>Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands .....</b>	<b>24</b>
3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	24
<b>4</b>	<b>Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>25</b>
6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	25
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....	25
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
6.4	Quellenverzeichnis.....	25
Abbildung 1:	Lage des Plangebietes in der Stadt Sulingen .....	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung .....	5
Abbildung 3:	Situation .....	6
Abbildung 4:	Sicherheitsabstände Störfallbetrieb .....	8
Abbildung 5:	Ergebnis der Luftbildauswertung (Kampfmittelbelastung) 2020 und 2023. ..	9
Abbildung 6:	Rohstoffsicherungskarte .....	10
Abbildung 7:	Denkmalgeschützte Windmühle Labbus.....	11
Abbildung 8:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	12
Abbildung 9:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022	12
Abbildung 10:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 .....	13
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen.....	14
Abbildung 12:	Ausschnitt aus dem Masterplan Stadtentwicklung.....	16
Abbildung 13:	Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan.....	17
Abbildung 14:	12. Änderung der Flächennutzungsplan .....	17
Abbildung 15:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 .....	20



## **Teil I – Begründung**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Um der stetig hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Sulingen zu entsprechen, sollen neue Wohn- und gemischte Bauflächen im Osten der Stadt ausgewiesen werden. Der Bereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen i. d. F. der 1. Änderung vom 02.06.2020 stellt Flächen beiderseits des Windmühlenwegs als gemischte und gewerbliche Bauflächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ sollen Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan somit nicht komplett aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, besteht ein Änderungserfordernis. Daher hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 28.05.2020 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen umgewandelt. Auf Wunsch eines Eigentümers sollten weitere mögliche Ergänzungsflächen nicht einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Diesem Wunsch kommt die Stadt Sulingen mit der hier vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans nach. Aktuell gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen werden in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Durch diese Umwandlung kann die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnzwecken kompensiert werden.

### **2 Ziele und Zwecke der Planung**

Im Stadtgebiet Sulingens besteht eine ungebremst hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Um dieser Nachfrage nachzukommen, wird ein neues Wohngebiet am östlichen Ortsrand, teilweise auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, geplant.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die benötigte Wohnbebauung auf landwirtschaftliche Flächen zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt durch die Umwandlung von gemischten bzw. gewerblichen Bauflächen in neue landwirtschaftliche Flächen.



### 3 Ausgangssituation Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Sulingen im Ortsteil Labbus.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Sulingen



Quelle: OpenStreetMap

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen östlich des Windmühlenwegs, nördlich der Nienburger Straße und westlich der Labbuser Straße.

Abbildung 2: Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung



## 3.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Feldhecken sind nicht vorhanden. Höhere Gehölze mit z.T. altem Baumbestand befinden sich an der Hofstelle am Windmühlenweg. 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, die Labbuser Straße und den Windmühlenweg. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 214, welche von Lingen nach Braunschweig führt.

### 3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den Windmühlenweg 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 ist und folglich nur eine geringe Abdeckung vormittags, mittags und nachmittags (nicht abends) gewährleistet. Ca. 650 m westlich 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 Nr. 121 „Windmühlenweg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> 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 aktualisiert<sup>2</sup>.

Für das Plangebiet besteht eine Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehrslärm der umgebenden Straßen. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Nienburger Straße, von

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

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



der aus die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die Bundesstraße B 214 verläuft ebenfalls südlich im Abstand von 30 - 240 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 in das Gutachten untersucht.

### **3.4.2 Geruch**

Für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 121 wurde eine gutachtliche Stellungnahme<sup>3</sup> zu Geruchsimmissionen erstellt. Hier wird untersucht, ob die im Bebauungsplan vorgesehene Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbebauung mit den benachbarten landwirtschaftlichen Produktionsstätten vereinbar ist. Grundlage für die Bewertung von Geruchsstoffwirkungen war die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken im Hinblick auf die prognostizierten Geruchsstoffeinträge für das Plangebiet bestehen.

### **3.5 Störfallbetriebe**

Die team agrar GmbH (vormals BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co. KG) betreibt in der Leipziger Straße 7, in ca. 350 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 den dafür erforderlichen Sicherheitsbericht<sup>4</sup> und dessen Begutachtung<sup>5</sup> beträgt die genehmigte Lagermenge 1.250 t, davon 195 t giftige und sehr giftige Stoffe. Die Abstände des Lagergebäudes zur nächsten Wohnbebauung betragen ca. 200 m. Dabei handelt es sich um die vorhandene Bebauung an den Windmühlenweg.

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 vernünftigerweise 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.

---

<sup>3</sup> „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

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

<sup>5</sup> „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

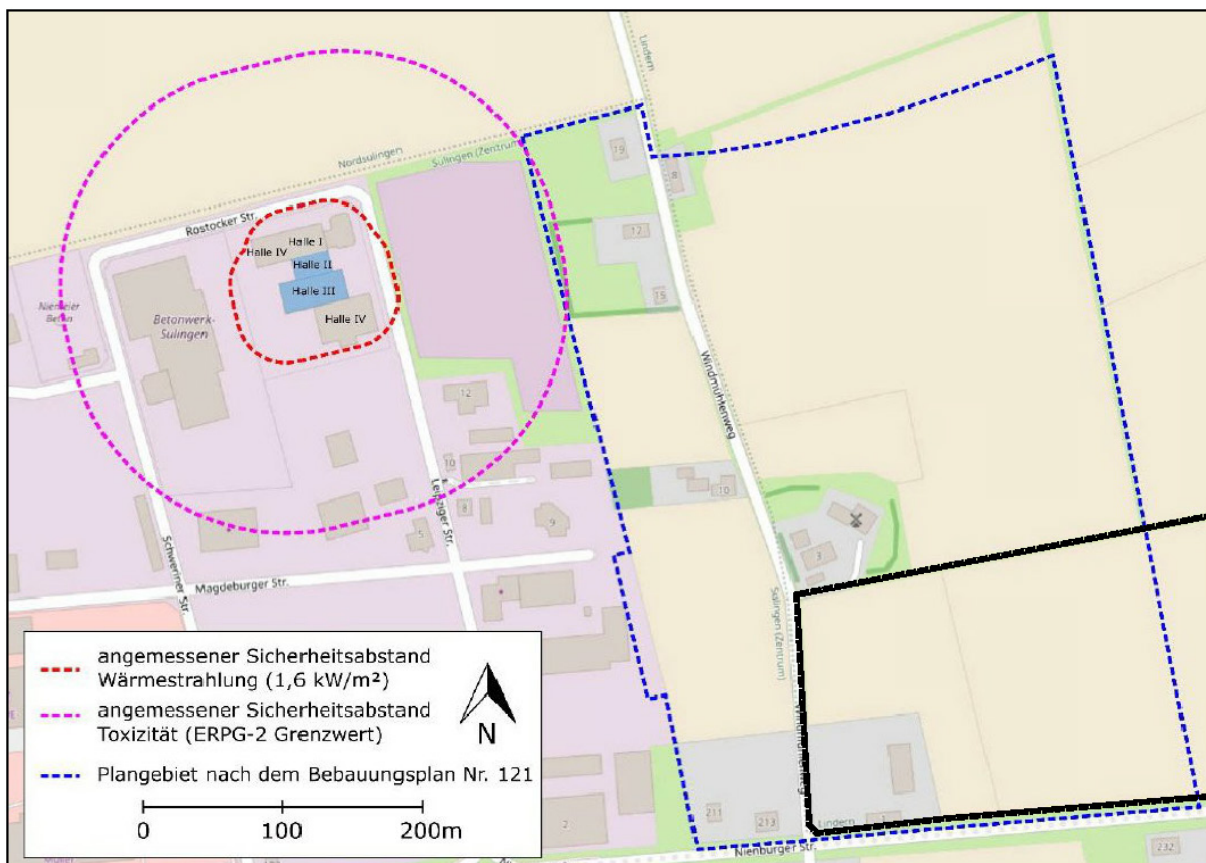
Eine Freisetzung von toxischen Gasen in Folge von Leckagen die zu einer ernsten Gefahr führt, ist aufgrund der Produkte, der passiven Lagerung in transportrechtlich zugelassenen Behältern und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ebenfalls ausgeschlossen.

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 gegeben<sup>6</sup>, 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.

**Abbildung 4: Sicherheitsabstände Störfallbetrieb**



Geltungsbereich 12. Änderung der Flächennutzungsplan

Quelle: Horst Weyer & Partner GmbH

<sup>6</sup> „Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG“, Horst Weyer und Partner GmbH, Düren, 27.06.2022

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/m<sup>2</sup>)“). Konservativ wurde dieser Wert auch für die Halle II angesetzt.

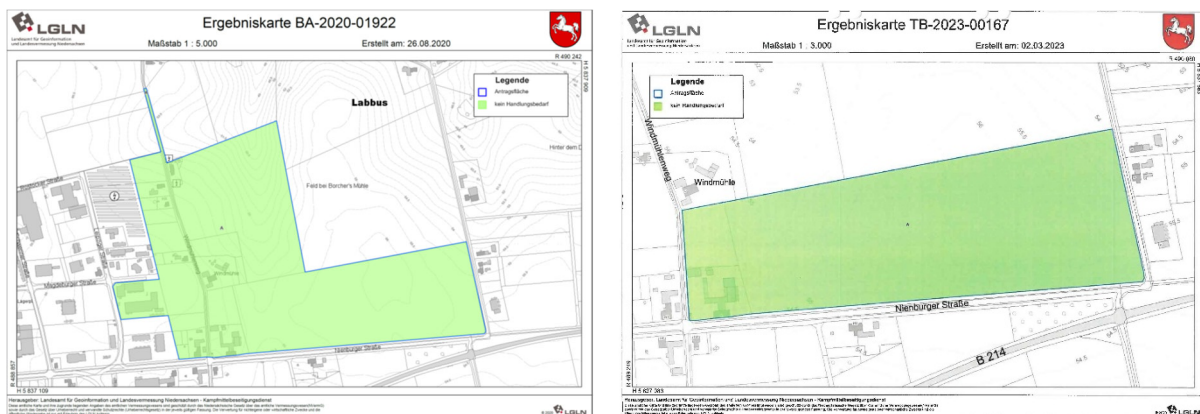
Explosionsereignisse führen zu keinen Explosionsdrücken, die als ernste Gefahr einzustufen sind.

Der Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes.

### 3.6 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, wurde am 11.05.2020 bezüglich eine mögliche Kampfmittelbelastung befragt. Die vorliegenden Luftbilder wurden von dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

**Abbildung 5: 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 Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für das Plangebiet hat sich ein Kampfmittelverdacht damit nicht bestätigt.



### 3.7 Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Diepholz, Fachdienst Umwelt und Strasse – Abfall- und Bodenschutz, vom 24.03.2023, befinden sich keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) im Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 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.

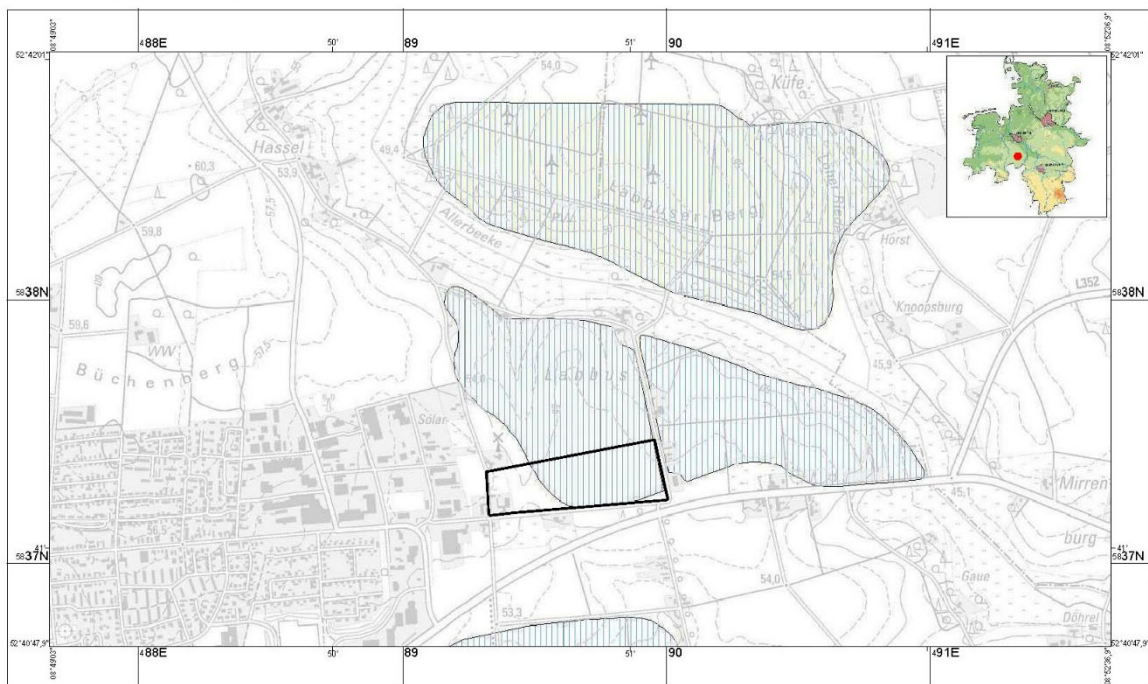
**Abbildung 6: Rohstoffsicherungskarte**

NIBIS@Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Rohstoffsicherungskarte 1 : 25 000



Maßstab 1 : 16 000  
250 0 250 500 750 1000 m

Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014. Vervielfältigung, Verbreitung oder Veröffentlichung der topografischen Karten nur in Verknüpfung mit Fachdaten des LBEG zulässig. Eine alleinige Nutzung bedarf der Erlaubnis der LGLN



Geltungsbereich 12. Änderung der Flächennutzungsplan

Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen

Im Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich ein kleiner Teil einer Lagerstätte 2. Ordnung mit der Bezeichnung S/6 für den Rohstoff „Sand“. Die langfristige Rohstoffversorgung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 3.9 Denkmalschutz

Die Windmühle Labbus, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 und angrenzend an dem Geltungsbereich der 12. Änderung der Flächennutzungsplan befindet, ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Sulingen und mit ID 34444521 in den Denkmaltatlas Niedersachsens eingetragen.

**Abbildung 7: Denkmalgeschützte Windmühle Labbus**



*Quelle: Plan und Praxis GbR*

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

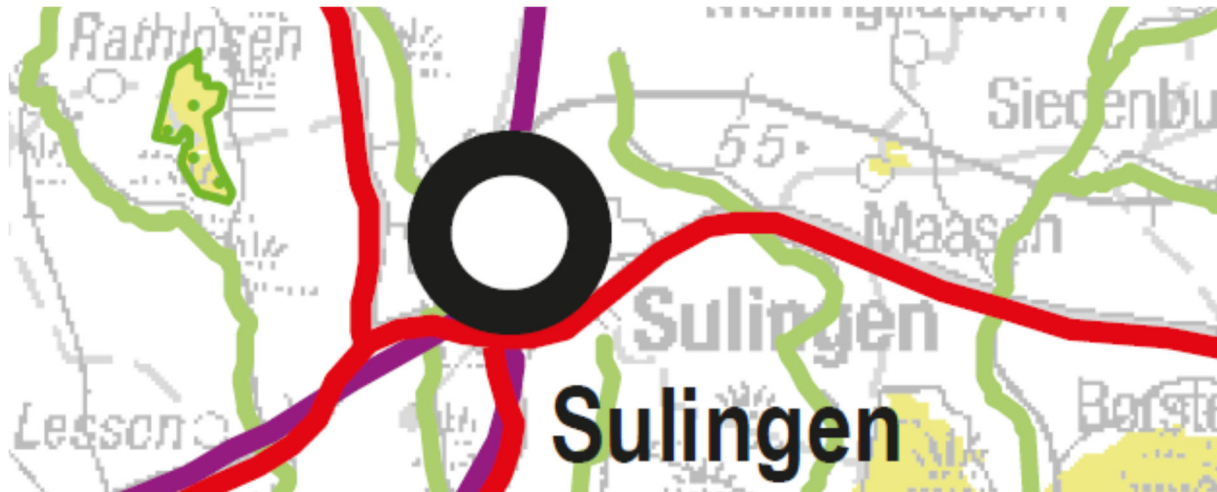
## 4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1.1 Landesraumordnungsprogramm 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 8:** 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 9:** 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.

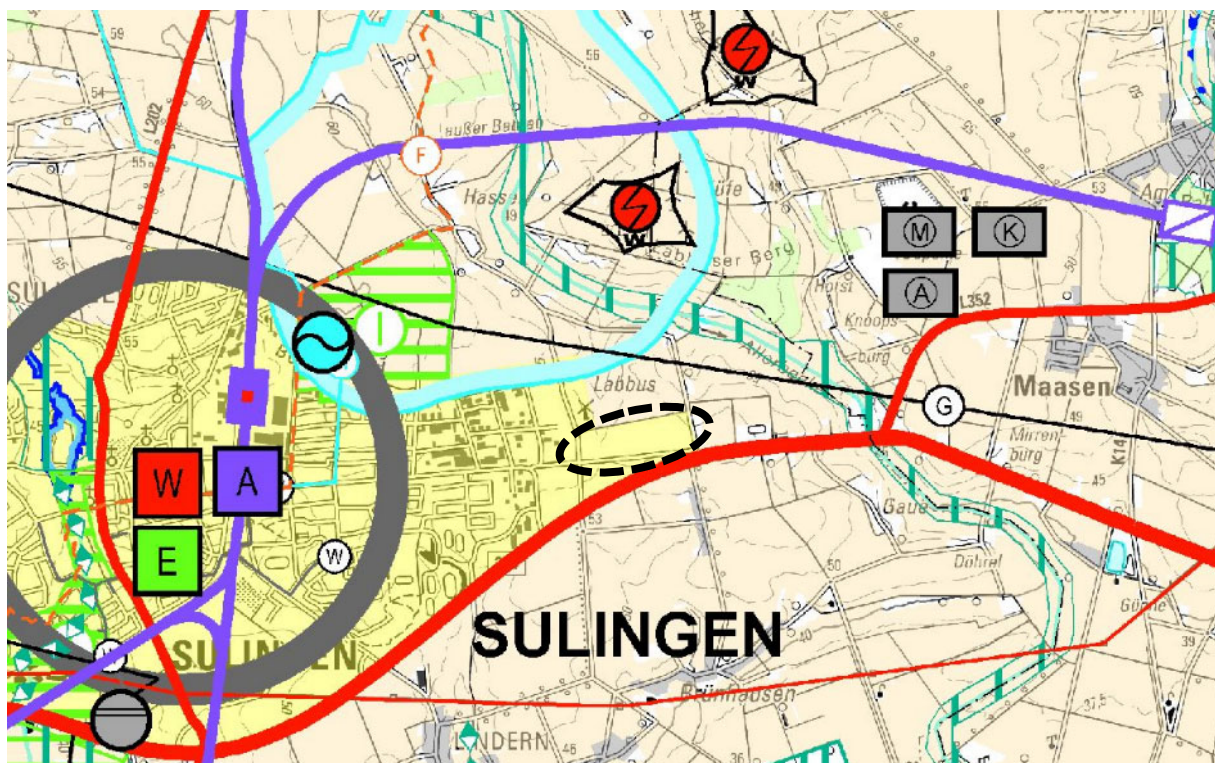
#### 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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.

Der Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird als „Zentrales Siedlungsgebiet“ ausgewiesen. Ein Teilbereich der angrenzenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in den „Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft“. Mit der 6. Änderung soll u. a. ein Gebiet, das bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurde, in Wohnbauflächen geändert werden. Mit der 12. Änderung sollen Gebiete, die bisher als gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden, in Flächen für die Landwirtschaft geändert werden. Somit wird die in der 6. Änderung vorgesehene Umwandlung durch die 12. Änderung kompensiert.

Der 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 10: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016**



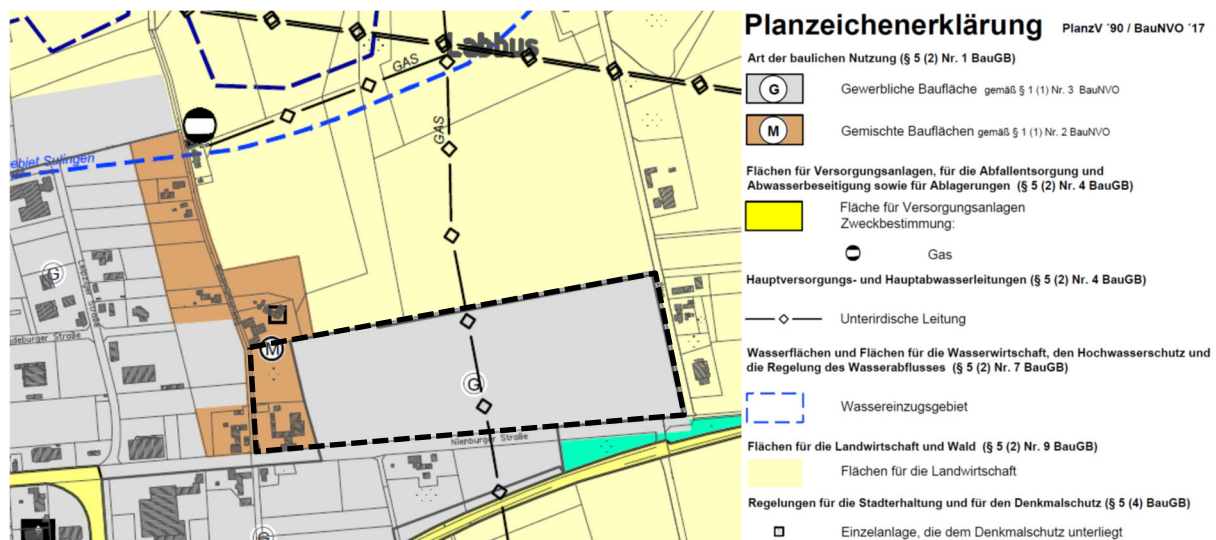
Quelle: Landkreis Diepholz

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen 2016 i. d. F. der Neubekanntmachung der 1. Änderung vom 02.06.2020 stellt die Flächen direkt östlich des Windmühlenweges als gemischte Bauflächen dar. Die weiteren Flächen nördlich der Nienburger Straße werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Eine unterirdische Gasleitung kreuzt den Änderungsbereich. Die nördlich angrenzende Windmühle wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen



Quelle: Stadt Sulingen

Um die Fläche dauerhaft für die Landwirtschaft zu sichern, besteht ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan.

## 4.3 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 Gehege, 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 Maasener 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 gem. § 30 BNatSchG sowie § 24 NAGBNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.



## **4.4 Stadtentwicklungspläne**

### **4.4.1 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 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 die Situationsanalyse wird u. a. festgestellt, dass die äußeren Stadtteile von Sulingen landwirtschaftlich geprägt sind. Landwirtschaftliche Betriebe sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb sind vorhanden.

Das ISEK definiert u. a. folgende, für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr.°121 relevante, Ziele:

- Nachhaltige Sicherung und Stärkung der zentralen Funktionen ([...] Wohnnutzung) für Bürger und Besucher
- Erhalt und Stärkung des Profils der Stadt als Wohnort im Grünen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität, Rückzugsräume für Fauna/Avifauna
- Schutz vor Extremereignissen (z. B. Hochwasser, Starkregen, Dürre, Sturm)

Um die Ziele zu erreichen, werden in die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen geändert. Um diese Umwandlung auszugleichen, werden in die 12. Änderung Bauflächen in landwirtschaftliche Flächen geändert.

#### 4.4.2 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.

Im Masterplan wird festgestellt, dass das Wanderungssaldo der Stadt Sulingen positiv ist und deutlich über dem Durchschnitt in Niedersachsen liegt. Der Zuzug ist geprägt von der Altersgruppe 50+ und von Familien mit Kindern.

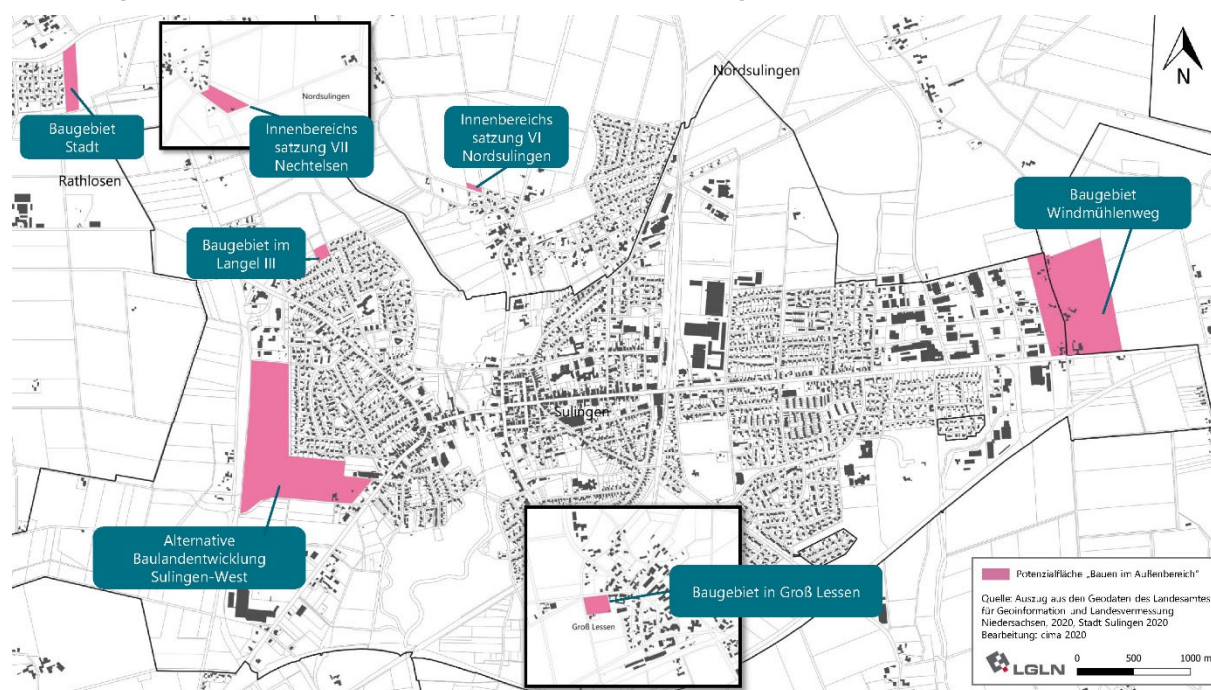
Für Familien mit Kindern stellt das Eigenheim die bevorzugte Wohnform dar. Deswegen werden besonders Baugrundstücke am Stadtrand nachgefragt. Zudem fehlen Mietwohnungen mit 1-2 Zimmer bzw. ab 4 Zimmer, altengerechte Wohnungen, kleine, seniorengerechte Wohnungen im niedrigpreisigen Segment (in der Kernstadt) und barrierefreie Wohnungen.

Als Leitziele werden u. a. die bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung und die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen genannt. Um die Leitziele zu erreichen, wurde ein „Werkzeugkasten“ entworfen.

Aufstockung und Umnutzung von vorhandenen Gebäuden, Grundstücksteilung und Baulückenschließung sind Werkzeuge, um die Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen. Als Werkzeug, um die bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wird die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen genannt.

Die begrenzten Potenziale für Innenentwicklung sind vor allem für den Bedarf an kleinen, seniorengerechten Wohnungen vorgesehen. Um den Bedarf an Baugrundstücken für Familien mit Kindern gerecht zu werden, sind Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig. Im „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ werden mehrere Potenzialflächen dargestellt. Der Bereich „Baugebiet Windmühlenweg“ ist eine der Potenzialflächen.

**Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Masterplan Stadtentwicklung**



Quelle: Stadt Sulingen/CIMA Beratung +Management GmbH

## 5 Inhalte der 12. Änderung der Flächennutzungsplan

### 5.1 Alternativenprüfung

Direkt angrenzend an den Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich ein Teilbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans. In der 6. Änderung sollen u. a. Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen geändert werden. Um die Änderung zu kompensieren, werden in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Für die Kompensation stehen im Stadtgebiet Sulingen keine anderen geeigneten Flächen als Alternative zur Verfügung.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen direkt angrenzend an ein bisher als gewerbliche Bauflächen dargestelltes Gebiet im Bereich der 12. Änderung dargestellt. Die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft dient zusätzlich der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe. Alternativ könnte die gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche bzw. eine Wohnbaufläche geändert werden. Dies würde jedoch der oben beschriebenen Kompensation entgegenstehen und stellt daher keine Alternative dar.

### 5.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Änderungsbereich sind ca. 1,3 ha als gemischte Baufläche und ca. 11,7 ha. als gewerbliche Baufläche im heutigen FNP dargestellt. Diese Flächen sollen zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Abbildung 13: Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan



Abbildung 14: 12. Änderung der Flächennutzungsplan



Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 13,0 ha Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert. In der benachbarten 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 7,4 ha Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen geändert. Die in der 6. Änderung vorgesehene Umwandlung wird durch die 12. Änderung umfassend kompensiert.

Im Flächennutzungsplan werden weiterhin ausreichend dimensionierte gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans sollen Standortvorteile infolge der guten Verkehrsinfrastruktur genutzt werden. Südlich der Nienburger Straße, direkt an der B 214, stehen ca. 9 ha für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Im neuen Gewerbegebiet „Mühlenkamps Feld III“ werden ca. 11 ha direkt an der L 202 und in



Sichtweite der B 61 / B 214 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Ortsteil Klein Lessen wird das vorhandene Gewerbegebiet zwischen B 61 und Bahngelände erweitert. Insgesamt stehen in der Stadt Sulingen noch **xx** ha gewerbliche Baufläche als Vorratsflächen zur Verfügung.

## 6 Städtebauliche Kenndaten

Flächenkategorie	Flächennutzungsplan	12. Änderung
Flächen für die Landwirtschaft	0 ha	ca. 13,0 ha
Gemischte Baufläche	ca. 1,3 ha	0 ha
Gewerbliche Baufläche	ca. 11,7 ha	0 ha
	<b>ca. 13,0 ha.</b>	<b>ca. 13,0 ha.</b>

## 7 Verfahren

### 7.1 Aufstellungsbeschluss

Am 02.02.2023 hat der Rat der Stadt Sulingen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### 7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 17.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme fristgemäß eingetroffen. Die Stellungnahme enthielt keine Hinweise oder Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

### 7.3 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 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bis 24.03.2023 abzugeben.

Es wurden insgesamt 78 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Davon habe 28 fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben. 2 Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

## 8 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, 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 des 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 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 Anlass der 12. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Änderungsbereich befindet sich östlich des Windmühlenwegs und wird im Norden von der Windmühle Labbus und landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von der Nienburger Straße begrenzt.

Auf einer Fläche von ca. 13 ha, die planungsrechtlich bisher als „Gemischte Baufläche“ (ca. 1,3 ha) bzw. als „Gewerbliche Baufläche“ (ca. 11,7 ha) ausgewiesen ist, erfolgt nunmehr eine vollständige Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“. Im Gegensatz zum nördlich gelegenen Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit im Bereich der 12. Änderung eine bisher vorgesehene bauliche Entwicklung für Wohn- und Gewerbebezug nicht mehr möglich.

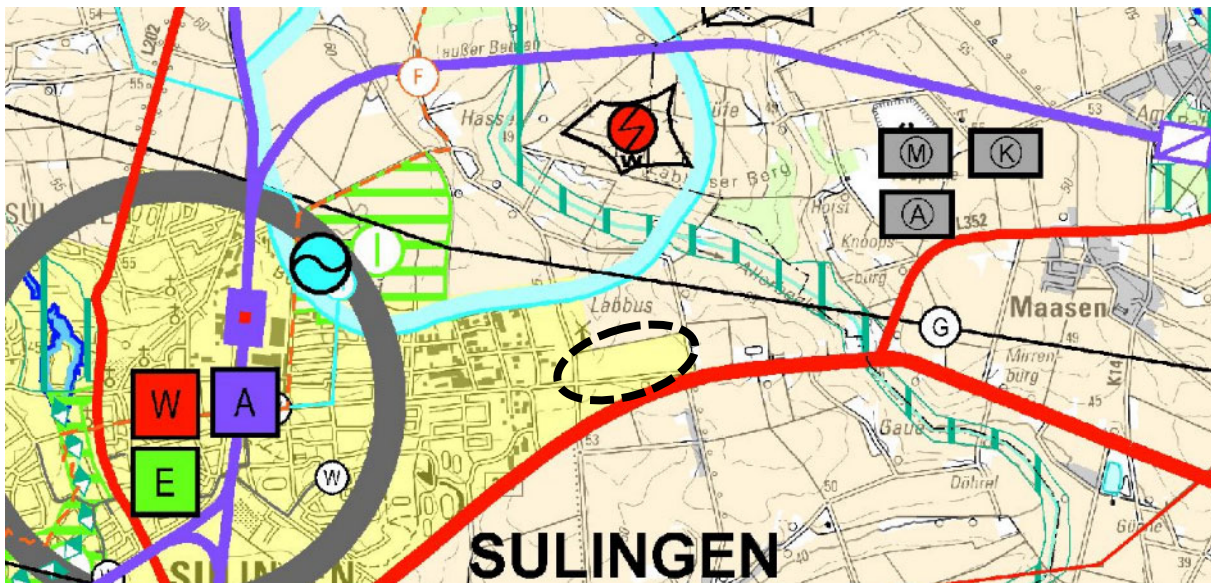
#### **1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes**

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 zu entnehmen.

Abbildung 15: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016



Quelle: <http://webgis.regio-gmbh.de/rrop/diepholz/>

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Wasser mit dem Ziel einer nachhaltigen Trinkwasserversorgung. In nordöstlicher Richtung ist in einer Entfernung von mehreren hundert Metern eine Vorhaltefläche für den Naturschutz festgelegt (dunkelgrüne Schraffur).

Nachrichtlich übernommen ist der Verlauf einer Gasleitung direkt an das Plangebiet nördlich angrenzend (schwarze Linie „G“). Eine weitere Versorgungsleitung durchquert das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung. Weitere Vorrang- oder Vorhaltegebiete sind weder im Plangebiet noch in dessen näherem Umfeld im RROP festgelegt.

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist das Plangebiet als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgelegt. Im Rahmen der Änderung des RROP soll die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes entsprechend der Planung modifiziert werden.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Da eine zwischenzeitlich geplante Entwicklung von Wohnbauflächen östlich des Windmühlweges südlich der Windmühle zukünftig ausgeschlossen werden soll, hat der Rat der Stadt Sulingen die 12. 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.

Der Landschaftsrahmenplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung.



#### **1.2.4 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt für den Bereich der 12. Änderung 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 die jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäbe, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind.

## **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. Da sich die jetzigen tatsächlichen Nutzungen nicht grundlegend von den zukünftig möglichen, d.h. landwirtschaftlich geprägten, Nutzungen unterscheiden werden, haben nachfolgende Ausführungen einen eher informellen Charakter.

### **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 ein Schalltechnisches Gutachten des Büros BMH vom 05.08.2021 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.

#### **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.



### **2.1.3 Wohnen/ Wohnumfeld**

Im Plangebiet sind Gebäude für Zwecke der Landwirtschaft vorhanden. Weiter westlich und südlich des Plangebietes schließen sich Gewerbegebiete an. Nördlich angrenzend befindet sich die Windmühle Labbus mit einigen Nebengebäuden. Im Nordosten befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m ein Windpark, die nördlich und östlich gelegenen Flächen werden insgesamt landwirtschaftlich und weit überwiegend ackerbaulich genutzt.

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die potentielle 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 erfolgte eine erste Strukturkartierung im September 2021. Weitere Begutachtungen in den Jahren 2022-2025 bestätigten die nachfolgend erläuterten Ergebnisse.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren, lediglich mit Feldwegen gegliederten landwirtschaftlichen Fläche, die in einer Größe von ca. 11 ha weit überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Feldhecken sind nicht vorhanden. Höhere Gehölze im Planbereich finden sich im Nahbereich der Hofstellen mit z. T. altem Baumbestand. Vorherrschende Flächennutzungen sind im westlichen Plangebiet eine Weideviehhaltung und im östlichen Teil Ackerbau. Der Windmühlenweg selbst weist beiderseits einen 2 – 3 Meter breiten Randstreifen mit einem gräserdominierten Bewuchs auf. Die Ackerflächen werden nördlich an das Plangebiet angrenzend von einem ca. 5 Meter breiten Wirtschaftsweg mit Grasbewuchs erschlossen.

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.

Auffällig war trotz einer grundsätzlichen Habitataignung 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.

Da sich in diesem Verfahren und nach dem Grundsatz der guten fachlichen Praxis (§ 5 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) die bisher tatsächlichen Nutzungen von den zukünftig möglichen Nutzungen nicht grundlegend unterscheiden, sind keine zusätzlichen Bestandsaufnahmen erforderlich.

## **2.3 Schutzgut Boden/ Fläche**

Die Böden im Plangebiet werden bereits über einen langen Zeitraum landwirtschaftlich genutzt. Bei diesen Böden ist von einer starken anthropogen Überformung auszugehen, ein natürlicher Bodenaufbau ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **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 des Plangebiets 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. Von der Planänderung ausgehende negative Einflüsse auf das Wassereinzugsgebiet sind nicht erkennbar.



In einer Entfernung von etwa 250 Meter von der 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. 500 m in nördlicher Richtung befindet.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die Schutzgüter Luft und Klima sind von der 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen und werden daher nicht weiter thematisiert.

## **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 außerhalb des Plangebiets befindliche einreihige Obstbaumallee. Es handelt sich um eine noch recht junge Anpflanzung von sortenreichen Gehölzen. Sie trägt damit in besonderer Weise zum Naturerleben bei. Änderungen des Landschaftsbildes sind durch das vorgesehene Verfahren nicht zu erwarten.

## **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. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im weiteren Verfahren.

## **2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Die beschriebenen Schutzgüter können sich grundsätzlich gegenseitig in einer unterschiedlichen Größenordnung positiv oder negativ beeinflussen. Da das vorliegende Verfahren nicht zu grundlegenden Veränderungen der aktuellen Nutzungen führt, sind keine gegenseitigen Beeinflussungen der Schutzgüter zu erwarten.

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

In der Leipziger Straße 7 und damit in einer kürzesten Entfernung von ca. 400 Metern zum Plangebiet 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.

## **3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der Planung ist von einer weitgehenden Beibehaltung der bisherigen tatsächlichen Nutzungen auszugehen.

#### **3.1.1 Betriebsphase**

Betriebliche Veränderungen sind lediglich im Rahmen von landwirtschaftlichen Umstellungen planerisch möglich und unterliegen ggf. gesonderten Genehmigungsverfahren.

#### **3.1.2 Bauphase**

Eine bauliche Entwicklung ist im Rahmen des Verfahrens nicht vorgesehen.

#### **3.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung, ggf. in veränderter Form, 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 Absatz 3 Satz 6



BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2 BNatSchG ist hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung die gute fachliche Praxis zu erwarten. Da zudem keine über zulässige Art und Maß hinausgehende Nutzungen möglich sind, können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich i. S. d. Eingriffsregelung sind daher nicht erforderlich.

## **5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundlegende anderweitige Planungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Verfahren nicht gegeben.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

### **6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Angesichts der Beibehaltung der Nutzung sind keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung vorgesehen.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans schreibt die bereits bestehenden landwirtschaftlich geprägten Nutzungen fest. Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter und des Landschaftsbilds sind nicht zu erwarten. Etwaige Umstellungen der landwirtschaftlichen Nutzung bedürfen ggf. eigener Genehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

### **6.4 Quellenverzeichnis**

- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“, 05.08.21;
- F2E Fluid & Energy Engeneering GmbH und Co KG „Gutachten zum Einfluss einer Wohnbebauung auf eine (historische) Windmühle am Standort Sulingen“, 06.11.20;
- F2E Fluid & Energy Engeneering GmbH und Co KG „Dokumentation der Standortbeobachtung im Rahmen der Bewertung einer Windmühle am Standort Sulingen“, 28.09.20;
- Landkreis Diepholz: Landschaftsrahmenplan vom Februar 2008 mit Text und Karten;
- Landkreis Diepholz Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2016
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Gewerbe- und Wohnbauflächen Sulingen, LK Diepholz“, 17.07.2020;
- 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



- Horst Weyer und Partner GmbH (Weyer Gruppe): „Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der team agrar GmbH“, 09.07.2025
- Luftbildauswertung LGLN RD Hameln-Hannover, 26.08.2020
- Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG: „Geotechnischer Bericht, Stadt Sulingen Erschließung B-Plan Nr. 121 Windmühlenweg“ (Baugrunduntersuchung), 08.12.2021