



Stadt *Sulingen*

Der Bürgermeister

Begründung mit Umweltbericht

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Fläche für die Landwirtschaft - Ortschaft Nordsulingen)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP)	5
2.2 BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE	7
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	7
3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
3.1 GEPLANTE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	8
3.2 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	8
4 UMWELTBERICHT	9
4.1 EINLEITUNG	9
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	9
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
4.2 BESTANDSAUFNAHME	12
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur und Immissionssituation (Schutzgut Mensch)	12
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	13
4.2.2.1 Naturraum	13
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	13
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel	14
4.2.2.4 Klima / Luft	15
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	16
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
4.3 PROGNOSE	19
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	19
4.3.1.1 Risiken für die menschliche Gesundheit	20
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	20
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	20
4.3.2.2 Boden / Wasser	20
4.3.2.3 Klima / Luft	20
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	21
4.3.2.5 Wirkungsgefüge	21
4.3.2.6 Risiken für die Umwelt	21
4.3.2.7 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	21
4.3.2.8 Eingriffsregelung	22
4.3.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	22
4.3.4 Wechselwirkungen	22
4.3.5 Nullvariante	23
4.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	23
4.5 SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	23
4.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	24
4.6.1 Methodik	24
4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	24

4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
4.6.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	25
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	25
6	VERFAHREN.....	26
ANLAGE	27

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet der 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Sulingen befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Sulingen in der Ortschaft Nordsulingen, östlich der Landesstraße L 202.

Es umfasst die Flurstücke 77 und 78/5 der Flur 5, Gemarkung Nordsulingen, mit einer Gesamtgröße von ca. 5,3 ha. Im Westen bezieht das Plangebiet zudem Teile der „Dorfstraße“ mit ein. Im Nordwesten wird das Plangebiet auf einem kurzen Abschnitt durch die Verdener Straße (L 202), im Norden von der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ und im Osten durch den Nelkenweg bzw. die Straße „Zum Osterfeld“ begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Sulingen ab 2008 wurden im Verfahren mehrere Flächen in den Ortschaften und im Kerngebiet ausgesucht, auf denen auf die Zukunft gerichtet die Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgen könnte und die zugleich den Ortschaften moderate Möglichkeiten der Eigenentwicklung offerieren. Eine Darstellung von Wohnbauflächen erfolgte für die Ortschaft Nordsulingen östlich der Landesstraße L 202 im Anschluss an die wiederum weiter östlich gelegenen und bereits einer Bebauung zugeführten Wohngebiete „Nordsulinger Feld“ und „Obere Günne“. Die Flächengröße beträgt rd. 5,3 ha und wird, mit Ausnahme einer Wohnbebauung im südwestlichen Randbereich, im Wesentlichen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen wurde mit Bekanntmachung am 01.02.2016 rechtswirksam. Im Laufe der vergangenen Jahre wurde seitens der Stadt Sulingen wiederholt mit der Eigentümerin der Fläche Kontakt aufgenommen, um die Verkaufsbereitschaft auszuloten, letztmalig am 13.05.2020. Die Eigentümerin hat durch ihren Sohn mitteilen lassen, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht, da es sich um eine hofnahe Fläche des aktiven landwirtschaftlichen Betriebes handelt.

Die rechtswirksame Darstellung als Wohnbaufläche nimmt der Stadt Sulingen die Option, an anderen geeigneten und vor allem verfügbaren Stellen im Stadtgebiet Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Bauflächendarstellung soll daher für fast das gesamte Gebiet zurückgenommen werden. Für die im südwestlichen Bereich vorhandene Bebauung soll durch Darstellung einer gemischten Baufläche eine Zuordnung zur angrenzend vorhandenen Ortslage von Nordsulingen erfolgen. Stattdessen soll im Bereich „Windmühlenweg“ auf einer Fläche von ca. 7,4 ha eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit die Fläche bauleitplanerisch vorbereitend für diesen Zweck gesichert.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt.

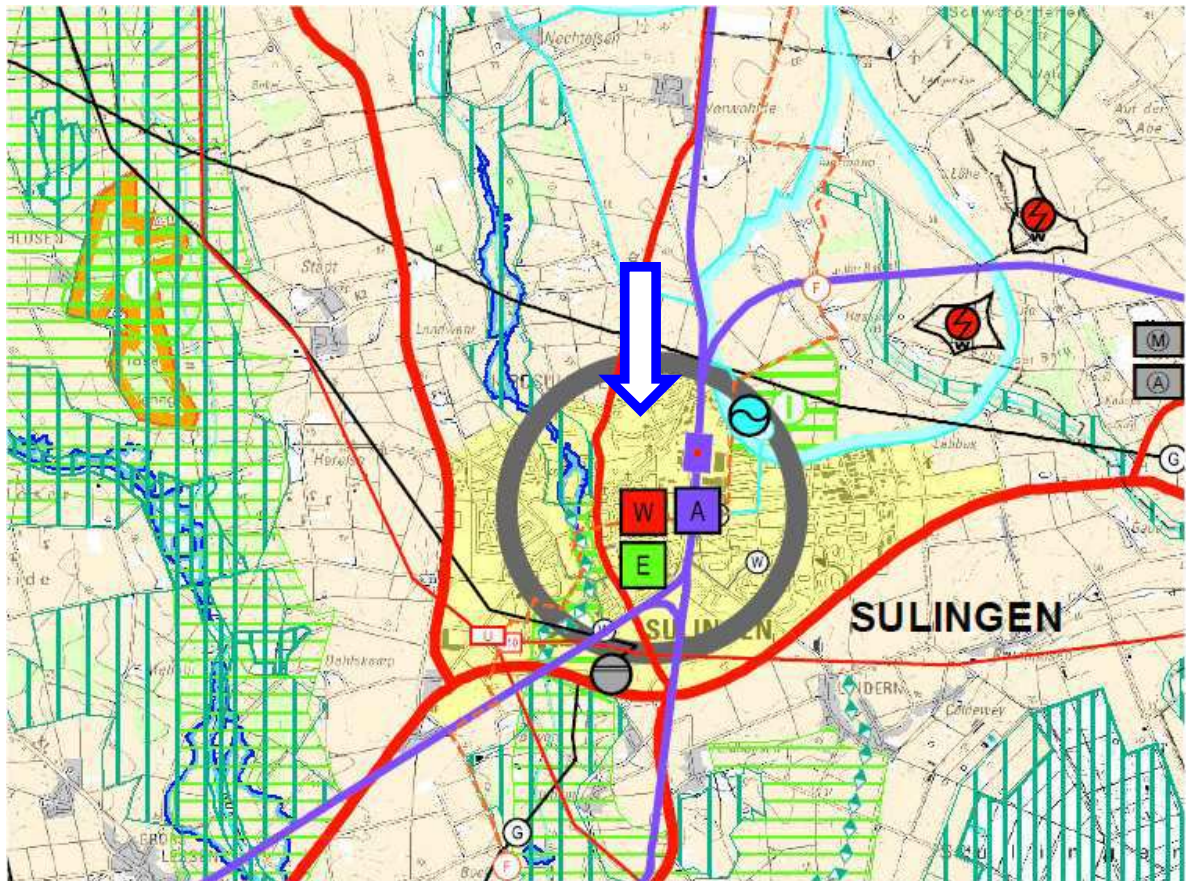
2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) Abschnitt 2.2.07 hat die Stadt Sulingen die Funktion eines Mittelzentrums. Gemäß Ziff. 03 des Abschnitts 2 sind die Funktion u.a. von Mittelzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Weitere Kernaussagen des Landesraumordnungsprogramms sind, Raumansprüche bedarfsorientiert und umweltgerecht zu befriedigen, sowie gewachsenen Siedlungsstrukturen und siedlungsnahen Freiräume zu sichern und weiterzuentwickeln.

Diese Einstufung gilt auch nach der Fortschreibung des LROP fort, welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten ist. Nach dem LROP 2022 ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

Dies entspricht ebenfalls der Festlegung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) des Landkreises Diepholz, welches der Stadt Sulingen als Mittelzentrum die spezielle Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten zuweist. Das Plangebiet selbst ist nach den Darstellungen im RROP dem zentralen Siedlungsgebiet von Sulingen zugeordnet.



Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016

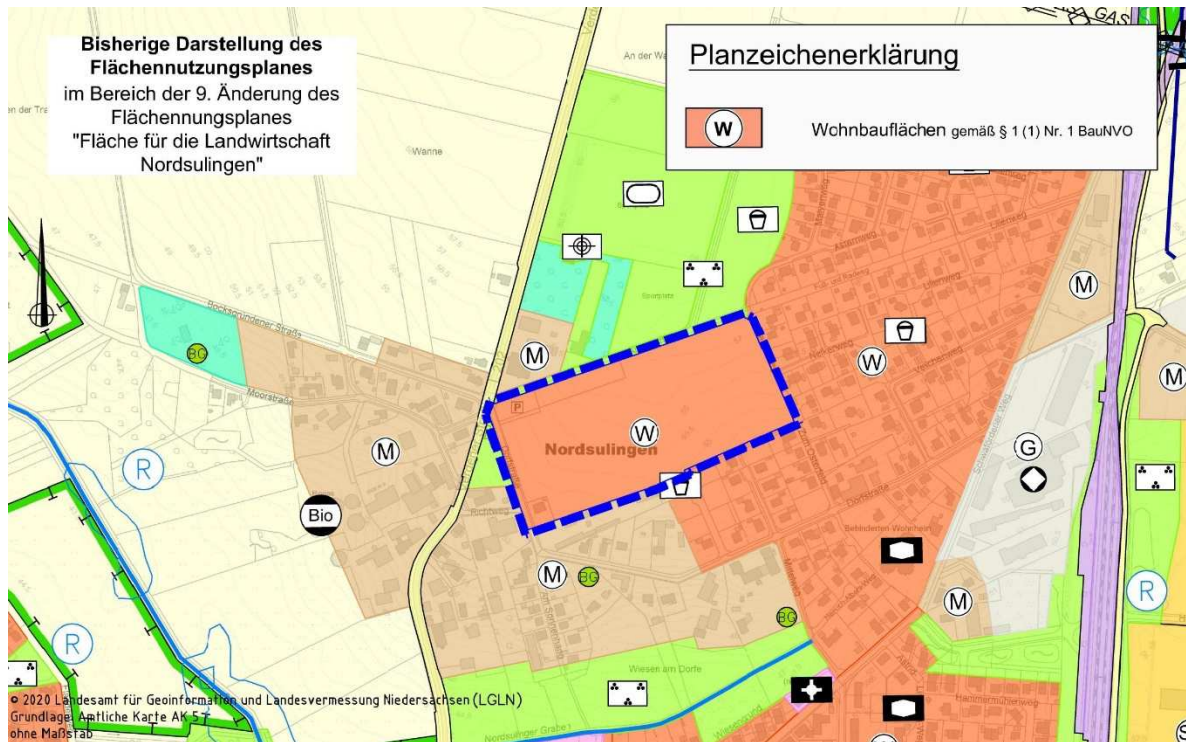
Mit der vorliegenden Planung soll die bisherige Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche aufgehoben werden, da sie für diese Zielsetzung absehbar nicht zur Verfügung steht.

Durch die Aufhebung der Bauflächendarstellung für fast das gesamte Gebiet soll eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet ermöglicht werden. Die Planungsabsicht der 9. Änderung des Flächennutzungsplans steht somit im Einklang mit den übergeordneten Zielen.

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen, rechtswirksam seit dem 01.02.2016, stellt für das Plangebiet, wie auch für die östlich und südöstlich angrenzenden Baugebiete, Wohnbaufläche dar.

Die westlich, süd- und nordwestlich angrenzende ursprüngliche Ortslage ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die nördlich gelegenen Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Sportanlagen, Schießstand bzw. Spielplatz“ und einzelne forstwirtschaftlich genutzte bzw. mit einem Hofgehölz bestandene Flächen sind als Fläche für Wald dargestellt.



2.3 Städtebauliche Konzepte

Die Stadt Sulingen hat am 10.06.2021 den Masterplan Stadtentwicklung der CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, verabschiedet, mit dem eine Strategie für die zukünftige Entwicklung von Wohnraum und Siedlungsstrukturen mit Leitzielen verankert wurden. Die Leitziele sind:

- Bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung
- Innenentwicklungspotentiale ausschöpfen
- Erhalt und Ausbau von sozialem Wohnraum
- Nachnutzung von Leerständen und Schlüsselimmobilien
- Standortattraktivierung

Weitere vorliegende städtebauliche Konzepte wie z.B. das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2021 oder das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Sulingen treffen für das Plangebiet keine Aussagen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

(Anlage 1)

Die Flächen im Plangebiet sind, mit Ausnahme eines Wohngebäudes im südwestlichen Bereich, unbebaut und werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Auf einer kleineren Teilfläche am zentralen südlichen Rand befindet sich eine Fahrsilanlage. Eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich stellt sich als Rasenfläche dar und wird von dem nördlich benachbarten Restaurantbetrieb temporär bei größeren Veranstaltungen als Parkplatz genutzt. Zudem wird die Parkplatzfläche einmal jährlich von Besuchern des Oldtimer- und Teilemarktes genutzt. Den Westrand des Plangebietes bildet die Dorfstraße.

Nordöstlich des Plangebietes grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 82 „Obere Günne“ (Rechtskraft seit dem 23.09.2002) und Nr. 63 „Nordsulinger Feld II“ in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft seit dem 11.10.1999), die als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festsetzen. Weiter südlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ (Rechtskraft seit dem 19.10.1988) an. Dieser setzt für den überwiegenden Teil ein Kleinsiedlungsgebiet und für Teilflächen u.a. im westlichen Bereich ein Dorfgebiet fest. Dieser Bereich ist einbezogen in den Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Sulingen „Vergnügungsstätten“ (Rechtskraft seit dem 02.01.2020). Dieser regelt, dass Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Erotik an dieser Stelle ausgeschlossen sind.

Westlich, nord- und südwestlich des Plangebietes schließen sich bebaute Flächen an. Diese sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und planungsrechtlich nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Die vorhandene Nutzungsstruktur mit Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und einzelnen Handwerks- und Gewerbebetrieben entspricht einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3 Grundzüge der Planung

3.1 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Mit der vorliegenden Planung soll die bisherige Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche aufgehoben und die Flächen sollen entsprechend ihrer derzeitigen tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Die bebaute Teilfläche im südwestlichen Bereich ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen und wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Der übrige, überwiegende Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, um stattdessen Potenziale für Wohnbauentwicklung im Sinne einer geordneten Siedlungsstruktur an anderer Stelle erschließen zu können. Für die temporär als Parkplatz genutzte Teilfläche im nordwestlichen Bereich wird jedoch eine Kennzeichnung als Fläche für den ruhenden Verkehr aufgenommen.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erreichbarkeit der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist über die Dorfstraße am Westrand bzw. die nördlich angrenzend verlaufende Straße „Am Sportplatz“ gewährleistet. Die Straßen haben unmittelbar nordwestlich des Plangebietes Anschluss an die Verdener Straße (L 202).

Die vorhandene Bebauung ist auch technisch über die Dorfstraße erschlossen. Die weitere Errichtung von Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Gas) ist im Plangebiet nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Weitere Bodenversiegelungen sind ebenfalls nicht vorgesehen. Anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin entsprechend den natürlichen Gegebenheiten vor Ort bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickern.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3.1 soll mit der vorliegenden Planung die bisherige Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche aufgehoben und damit auf eine Siedlungserweiterung im Planbereich verzichtet werden.

Das vorhandene Wohngebäude am Südwestrand ist jedoch Teil der dörflich strukturierten ursprünglichen Ortslage von Nordsulingen und wird entsprechend der auch für die angrenzenden Flächen getroffenen Darstellung als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Übrigen soll für die Flächen eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgen. Über den Bestand hinausgehende Bauvorhaben, von denen Umweltauswirkungen zu erwarten wären, werden durch die neu geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr vorbereitet. Für die temporär als Parkplatz genutzte Rasenfläche im nordwestlichen Bereich wird eine Kennzeichnung als Fläche für den ruhenden Verkehr berücksichtigt.

Dadurch können die derzeitige intensive ackerbauliche Nutzung im überwiegenden Bereich, wie auch die weiteren vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, unverändert fortgeführt werden. Die am Westrand des Plangebietes verlaufende Dorfstraße bleibt ebenfalls unverändert bestehen. Weitergehende Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich durch die Planung somit nicht.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 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 wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz (2008) ist der Plangebietsbereich als Biotoptyp mit Grundbedeutung und als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung dargestellt. Gemäß den Karten 3a und b handelt es sich im Bereich der Plangebietsfläche um Bereiche mit beeinträchtigter und gefährdeter Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt und Bereiche mit allgemeiner sowie beeinträchtigter und gefährdeter Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt. Als Zielkonzept ist für den Planbereich die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung der Gebiete mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter formuliert. Für den westlichen und südlichen Plangebietsrand ist eine boden- und grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Winderosions- und Nitratauswaschungsrisiko beschrieben.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Stadt Sulingen hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß

§ 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur und Immissionssituation (Schutzgut Mensch)

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. 2.3 zu finden. Das Plangebiet ist im südwestlichen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut und wird im Übrigen fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Den westlichen Rand bildet die Dorfstraße.

Östlich, nord- und südöstlich des Plangebietes grenzen vollständig bebaute Wohn-, Kleinsiedlungs- oder Dorfgebiete an.

Westlich, nord- und südwestlich schließt sich der unbeplante und dörflich strukturierte Siedlungsbereich von Nordsulingen an. Durch hier noch vorhandene wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe sind Geruchsimmissionen im Plangebiet denkbar. Die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet ist jedoch Teil dieser als Dorfgebiet zu beurteilenden ursprünglichen Ortslage. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im Plangebiet nicht mehr vorgesehen.

Die umliegend vorhandenen gewerblichen Nutzungen (z.B. Gastronomiebetrieb) fügen sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in den Rahmen eines Dorfgebietes ein.

Von der westlich verlaufenden Verdener Straße (L 202) gehen Immissionen aus. Der Abstand der Straße zum vorhandenen Wohngebäude beträgt jedoch bereits ca. 90 m. Zudem ist das Wohngebäude durch weitere Bebauung zur L 202 abgeschirmt, sodass insgesamt nicht mit unverträglichen Immissionsbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm zu rechnen ist.

Nördlich des Plangebietes vorhandene Sportanlagen halten zum vorhandenen Wohngebäude bereits Abstände von 250 m und mehr ein, sodass für die bestehende Nutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten sind.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Der Landkreis Diepholz umfasst 3 naturräumliche Regionen. Die Plangebietsfläche gehört zur naturräumlichen Region **Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung** und ist der naturräumlichen Haupteinheit **Syker Geest** zuzuordnen.

Die sandig-lehmige Hochgeest und die Moorniederungen prägen die naturräumliche Region der Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung. Flachwellige, großflächige Grundmoränenplatten, die z.T. von Flugsand überdeckt sind, werden von zahlreichen meist quelligen und moorigen Bach- und Flussniederungen durchzogen. Im Nordosten setzt sich die Geest in einer teilweise prägenden Steilkante gegen die Wesermarsch ab. Die eiszeitlichen Sande wurden am Rande der Talsandflächen und Niederterrassen durch Westwinde vor allem an den Ostufern der Flüsse zu Dünenfeldern aufgeweht. Dadurch entstanden Ausblasungsmulden, die Schlatts, die bei durch Niederschläge vernässt oder zu Seen wurden. Vor allem die Hunte Geest als naturräumliche Einheit der Cloppenburger Geest (593) ist durch Flugsanddecken und zahlreiche Schlatts gekennzeichnet. Durch die Aufwehungen und die Erosionstätigkeit der Flüsse entstand eine charakteristische Gliederung der bis auf die Dünen ebenen, wenig bewegten Landschaft in grundwasserferne Talwellen und grundwassernahe Niederungen. Die Wälder in den Flugsandgebieten bestehen hauptsächlich aus Kiefernforsten. In der Syker Geest (594), die in die westliche Syker Geest, östliche Syker Geest und den Sulinger Geestrand untergliedert wird, haben sich aber auch zahlreiche Laubwaldreste erhalten, die zusammen mit Busch- und Baumreihen und den hofnahen Eichenkämpen ein parkartiges Landschaftsbild ergeben.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, 2008)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich nördlich von Sulingen in der Ortschaft Nordsulingen. Den westlichen Rand bildet die Dorfstraße. Im Nordwesten wird das Plangebiet auf einem kurzen Abschnitt durch die Verdener Straße (L 202), im Norden von der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ und im Osten durch die Straßen „Nelkenweg“ bzw. „Zum Osterfeld“ begrenzt.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vorrangig geprägt durch die umliegend fast vollständig vorhandene Bebauung der Ortslage von Nordsulingen und durch ein nördlich im Bereich eines angrenzend bestehenden Gastronomiebetriebes vorhandenes Hofgehölz sowie durch die überwiegend ackerbauliche Nutzung der Plangebietsfläche selbst.

Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Verdener Straße (L 202) und der umliegend vorhandenen Bebauung sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50)) ist im nördlichen Bereich des Plangebietes als Bodentyp eine mittlere Pseudogley-Braunerde anzusprechen. Im südlichen Bereich schließt sich ein mittlerer Gley-Podsol an.

Die Pseudogley-Braunerde besitzt ein mittleres Ertragspotential und ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeicherpotential. In Staunässeperioden verfügt die Pseudogley-Braunerde über eine eingeschränkte Belüftung und Erwärmung. Bei einer Ackernutzung in Staunässeperioden ist dieser Bodentyp verdichtungsempfindlich und deshalb nur eingeschränkt bearbeitbar. Die Pseudogley-Braunerde besitzt ein geringes bis mittleres Puffervermögen und eine mittlere Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen.

Das Substrat vom Gley-Podsol besteht aus Flugsand über weichselzeitlichem Talsand. Der Bodentyp zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er verfügt zudem über eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und eine Erosionsgefahr durch Wind.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS)

b) Erlaubnis- bzw. Bewilligungsfeld Scholen

Nach den Darstellungen des NIBIS Kartenserver des LBEG befindet sich das Plangebiet im Erlaubnis- und Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

c) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 250 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „hoch“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS)

d) Altlasten

Der Stadt liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes und der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Der Landkreis Diepholz liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem mehr atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung. Es kann auf Grund der mäßigen Temperaturschwankungen und seiner im langjährigen Mittel milden Winter als maritim geprägt bezeichnet werden. Gegenüber dem Küstenraum unterscheidet sich das Klima durch geringere Jahresniederschläge, die zwischen 625 mm im Osten und knapp 700 mm im Westen liegen.

Das Klima der Syker Geest wird bereits recht erheblich durch den Einfluss der nahen Nordsee bestimmt, was in verhältnismäßig geringen jährlichen Temperaturschwankungen und in jährlichen Niederschlagsmengen bis 730 mm seinen Ausdruck findet. Doch liegt die Syker Geest bereits im Regenschatten der noch küstennäheren Oldenburger Geest, die z.T. über 800 mm Niederschläge erhält, und stellt somit ein Übergangsgebiet zu den östlich angrenzenden niederschlagsärmeren Landschaften des Aller-Leine-Dreiecks dar.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Diepholz, 2008 und Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Juni 1965)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Wenn auch innerhalb der Waldbestände künstliche Nadelforsten, insbesondere Kiefernforsten, heute auf der Syker Geest das Übergewicht haben, so lassen doch zahlreiche Laubwaldreste die natürlichen Waldgesellschaften noch gut erkennen. Die am weitesten verbreitete natürliche Waldgesellschaft der Syker Geest ist entsprechend der Vorherrschaft schluffreicher, frischer, nicht gänzlich verarmter Böden eine besonders artenreiche Ausbildung des Stieleichen-Birkenwaldes. Diese findet sich auch in anderen Gebieten Nordwestdeutschlands vorwiegend auf Flottsand und leitet zum Buchen-Traubeneichenwald über. Letzterer kommt meist nur auf lehmigen Grundmoränenböden vor, die mineralkräftiger sind als der Flottsand und oft einen recht hohen Lehmgehalt besitzen. Sowohl der artenreiche Stieleichen-Birkenwald als auch der Buchen-Traubeneichenwald sind häufig durch reine Buchenforsten ersetzt. Der arme Stieleichen-Birkenwald ist in der Syker Geest nur auf Flugsandböden zu Hause, dort aber kaum noch erhalten, sondern nach meist lange währender Verheidung fast überall durch Kiefernforsten ersetzt. Auf den podsolierten Staunässegleyböden und Stauwassergleypodsolen der von Decksand überlagerten Grundmoräne sind feuchte Stieleichen Birkenwälder bodenständig, die je nach Feuchtigkeitsgrad und Lehmgehalt des Bodens in verschiedenen Ausbildungen vorkommen. Sie sind an besonders staunassen oder durch mangelnden Abfluss vernässten Standorten mit Birkenbrüchen und kleinen Hochmooren, sogenannten Schlatts, durchsetzt. Auf besonders lehmreichen, basenhaltigeren feuchten Teilen der Grundmoräne kommen vereinzelt und kleinflächig auch frische bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder vor. Die Niederungen, die heute zum großen Teil von Grünland erfüllt sind, bergen von Natur aus Erlenbrücher und nasse Eichen-Hainbuchenwälder.

(Quelle: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 1965)

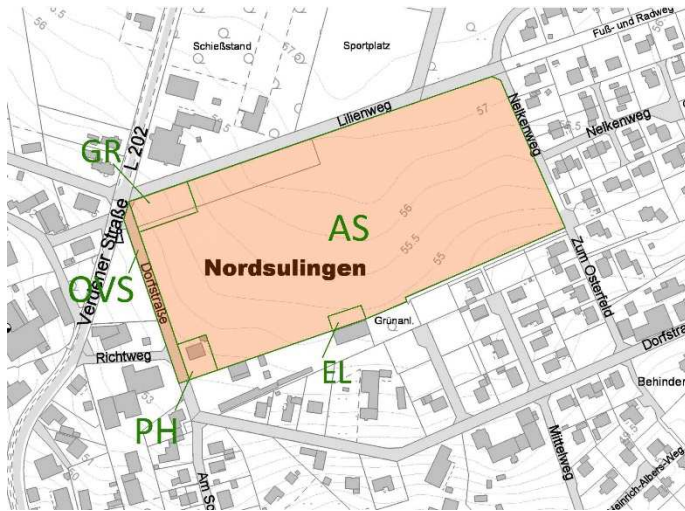
Biotoptypen

Die von der 9. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche in Nordsulingen ist nach Drachenfels (2021) überwiegend als Sandacker (AS) einzustufen. Auf kleineren Teilflächen sind außerdem folgende Biotoptypen vertreten:

Parkplatz = Scherrasen (GR),

Wohnbaugrundstück mit Hausgarten (PH) und

eine überwiegend vollversiegelte Fahrsiloanlage (EL).



Biototypen: Sandacker (AS), Scherrasen (GR), Straße (OVS), Hausgarten (PH), Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL).

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche stellt sich nahezu vollständig als Ackerfläche dar und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Entsprechend ihrer heutigen Nutzung wird sie im Rahmen der vorliegenden Planung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Scherrasen (GR)

Am nordwestlichen Plangebietsrand wird eine Teilfläche von dem nördlich angrenzend vorhandenen Restaurantbetrieb temporär als Parkplatz genutzt. Diese Fläche wird regelmäßig gemäht und stellt sich als Scherrasenfläche dar. Der Bereich wird als Teil der größeren Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und entsprechend der temporären Nutzung zudem als Fläche für den ruhenden Verkehr gekennzeichnet.

Straßenverkehrsfläche (OVS)

Im Westen bezieht das Plangebiet Teile der Dorfstraße mit ein. Die Straße bleibt in ihrem heutigen Zustand bestehen und wird, aufgrund der geringen Parzellenschärfe und des geringen Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes, als Teil der größeren Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine Fahrsiloanlage, die der Ablagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse dient. Diese Fläche wird, wie der überwiegende Teil der Plangebietsfläche, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wohnbaugrundstück mit Hausgarten (PH)

Die äußerste südwestliche Ecke der Plangebietsfläche ist mit einem Wohngebäude bebaut und von intensiv gepflegter und genutzter Gartenfläche umgeben. Diese bebaute Teilfläche ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nordsulingen zuzuordnen und wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Fauna (Artenschutz)

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Situation im Plangebiet

Für die Flächen im Plangebiet soll die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche aufgehoben werden und eine Darstellung entsprechend der vorhandenen Nutzungen erfolgen. Da die derzeitige Nutzung der Flächen somit jeweils unverändert bleibt, kann auf Untersuchungen und Bestandserhebungen der Fauna verzichtet werden.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung des Plangebietes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Baudenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.3 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet werden, mit Ausnahme eines Wohngebäudes im südwestlichen Bereich, überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen stellen sich als Rasen- oder Lagerfläche dar. Am Westrand des Plangebietes verläuft die Dorfstraße.

Die vorliegend geplante Aufhebung der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche und die geplante Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. gemischte Baufläche für das vorhandene Wohngebäude sowie die Kennzeichnung eines Teilbereichs als Fläche für den ruhenden Verkehr dienen dem Erhalt der vorhandenen Nutzungen.

Negative Auswirkungen auf die mögliche Erholungsfunktion des Plangebietes sind durch die Planung somit nicht zu erwarten. In Teilbereichen sind auf das Schutzgut Mensch bezogene Einwirkungen durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen oder Verkehrslärmimmissionen denkbar. Das vorhandene Wohngebäude im südwestlichen Bereich ist jedoch Bestandteil der dörflich strukturierten Ortslage von Nordsulingen. Zur Verdener Straße (L 202) ist dem Gebäude die weitere Bebauung in der Ortslage vorgelagert.

Eine ergänzende bauliche Entwicklung und die Entstehung weiterer schutzbedürftiger Bebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Durch die Planung sind erhebliche Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen, gegenüber der derzeitigen Situation nicht zu erwarten. Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf den Landwirtschaftsflächen sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Weitergehende Auswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

4.3.1.1 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind innerhalb des Geltungsbereiches derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die geplante Darstellung des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. gemischte Baufläche und die Kennzeichnung eines Teilbereichs als Fläche für den ruhenden Verkehr bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten und auch das Landschaftsbild bleibt unverändert bestehen. Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Für das Plangebiet werden durch die Planung keine Veränderungen für das Schutzgut Boden / Wasser vorbereitet. Die wohnbauliche Nutzung, die temporäre Nutzung einer Rasenfläche als Parkplatz, die Nutzung als Acker- bzw. Lagerfläche (Silage) und der Teilabschnitt der Verkehrsfläche „Dorfstraße“ bleiben unverändert bestehen. Eine weitere Versiegelung der Flächen findet nicht statt.

4.3.2.3 Klima / Luft

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft sind durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten. Die überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche bleibt unverändert als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Mit dem Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen ergibt sich auch für die Fauna des Gebietes keinerlei Änderung bzw. Beeinträchtigung, sodass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Für das Plangebiet ergeben sich im Hinblick auf die angeführten Schutzgüter, durch die vorliegende Planung keine negativen Veränderungen. Im Plangebiet sollen die vorhandenen Nutzungen bestehen bleiben. Dem wird durch die geplante Aufhebung bzw. Anpassung der bisherigen Darstellung an die vorhandenen Nutzungen Rechnung getragen, sodass das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

4.3.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Aufhebung der Darstellung einer Wohnbaufläche und die geplante Fortführung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, der Wohnnutzung bzw. der temporären Parkplatznutzung im Plangebiet ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die überwiegend ackerbauliche und die weiteren Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.3.2.7 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die bislang für die Flächen vorgesehene Wohnbauentwicklung zurückgenommen werden. Für das Plangebiet wird somit, die vorhandene Bebauung für die eine Darstellung als gemischte Baufläche erfolgt ausgenommen, keine Baugebietsausweisung mehr vorgesehen. Eine weitere Bebauung soll nicht stattfinden.

Die temporäre Nutzung einer Rasenfläche für den ruhenden Verkehr sowie die Verkehrsfläche sollen unverändert bleiben. Im Übrigen sollen die Flächen im Plangebiet, wie bisher, für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Stadt Sulingen ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen ist.

4.3.2.8 Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Planung wird für die Flächen innerhalb des Plangebietes die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche aufgehoben. Eine vorhandene Wohnnutzung ist der weiteren Ortslage von Nordsulingen zuzuordnen und wird durch Darstellung einer gemischten Baufläche entsprechend der angrenzend getroffenen Darstellung berücksichtigt.

Für die übrigen Flächen wird keine Baugebietsausweisung mehr vorgesehen. Eine weitere Bebauung soll nicht stattfinden, sondern die jetzige, überwiegend landwirtschaftliche und die temporäre Parkplatznutzung unverändert fortgeführt werden. Auch der Straßenabschnitt am westlichen Rand des Plangebietes bleibt unverändert bestehen. Die Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt bzw. als Fläche für den ruhenden Verkehr gekennzeichnet.

Durch den Erhalt der im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Wohngebäude, Rasenfläche/Parkplatz, Acker bzw. Verkehrsfläche) ist mit der vorliegenden Planung kein Eingriff i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB verbunden und eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz nicht erforderlich.

4.3.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder sonstige wertvolle Sachgüter bekannt. Änderungen oder Baumaßnahmen sollen im überwiegenden Bereich der Plangebietsfläche nicht erfolgen, sodass Umweltauswirkungen auf diese Güter in diesen Bereichen nicht zu erwarten sind.

Eine Neubebauung oder bauliche Maßnahmen sind lediglich im Bereich der bereits baulich durch ein Wohngebäude genutzten Teilfläche denkbar.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung auf die zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche aufgehoben. Für die vorhandene Bebauung erfolgt eine Darstellung als gemischte Baufläche. Im Übrigen wird dagegen keine Baugebietsausweisung mehr vorgesehen. Eine weitere Bebauung soll nicht stattfinden. Die Flächen sollen stattdessen unverändert für eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Somit entstehen durch die Planung keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Flächen im Plangebiet bei Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage der bisherigen Darstellung zum großen Teil für eine Bebauung herangezogen werden.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Wie in Kap. 1.2 und 3.1 beschrieben, dient die Planung im vorliegenden Fall der Erhaltung der vorhandenen Nutzungen, indem die bisherige Darstellung (Wohnbaufläche) aufgehoben wird. Damit wird das Plangebiet nicht weiter für eine Siedlungserweiterung vorgehalten, da eine Verfügbarkeit der Flächen für die Stadt absehbar nicht hergestellt werden kann. Durch die Aufhebung der Darstellung wird es der Stadt möglich, Potenziale für eine Wohnbauentwicklung im Sinne einer geordneten Siedlungsstruktur an anderer Stelle im Stadtgebiet zu erschließen. Diese werden in separaten Bauleitplanverfahren entwickelt und sind geeignet, den derzeitigen Bedarf der Stadt für die nächsten Jahre zu decken.

Im vorliegenden Plangebiet sollen dagegen die derzeitigen Nutzungen, insbesondere die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, erhalten bleiben.

Sinnvolle Alternativen zur vorliegenden Planung, wie die Beibehaltung der bisherigen Darstellung, bieten sich, aufgrund der oben beschriebenen Situation, nicht an.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Für die vorhandene Bebauung ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet. Im Übrigen sind für das Plangebiet besondere Regelungen zum Umweltschutz, wie z.B. zum Umgang mit Abfällen, nicht erforderlich.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil der vorliegenden Flächennutzungs-

planänderung. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll für die vorhandene Bebauung jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist und Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden enthält. Durch das GEG wurden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Im GEG werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist bei einer Neubebauung § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien dem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der Gebietszuordnung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Da die Planung dem Erhalt der vorhandenen Nutzungen dient, war die Erarbeitung einer Eingriffsregelung oder die Ermittlung von Gewerbelärm, Verkehrslärm oder landwirtschaftlichen Immissionen nicht erforderlich. Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte ebenfalls verbalargumentativ.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch die vorliegende Planung werden keine konkreten Maßnahmen vorbereitet, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst.

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche aufgehoben. Eine bauliche Entwicklung ist nicht weiter vorgesehen. Die vorhandene Bebauung wird jedoch als Teil der ursprünglichen Ortslage durch Darstellung einer gemischten Baufläche in Ergänzung der angrenzend getroffenen Darstellung berücksichtigt. Auch der Straßenabschnitt am westlichen Rand des Plangebietes bleibt bestehen und die temporäre Parkplatznutzung einer Teilfläche soll weiterhin möglich bleiben.

Der übrige, überwiegende Teil des Plangebietes bleibt für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Damit können negative Auswirkungen auf die Umwelt durch bauliche Anlagen hier nicht mehr entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch bezogene Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht zu berücksichtigen, da keine Änderungen vorgesehen sind und lediglich die bestehenden Nutzungen erhalten bleiben sollen. Erhebliche Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen, sind ebenfalls nicht gegeben.

Da im Plangebiet oder angrenzend keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4.6.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands; Juni 1965)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz (2008)
- NIBIS® KARTENSERVER, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Da die Planung dem Erhalt der bestehenden Nutzungen dient, sind nachteilige Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie auf den Artenschutz nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen (z.B. Lärm). Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen entstehen ebenfalls nicht.

Wesentliche andere Belange, als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Sulingen hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom bis einschließlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Festsetzungsbeschluss

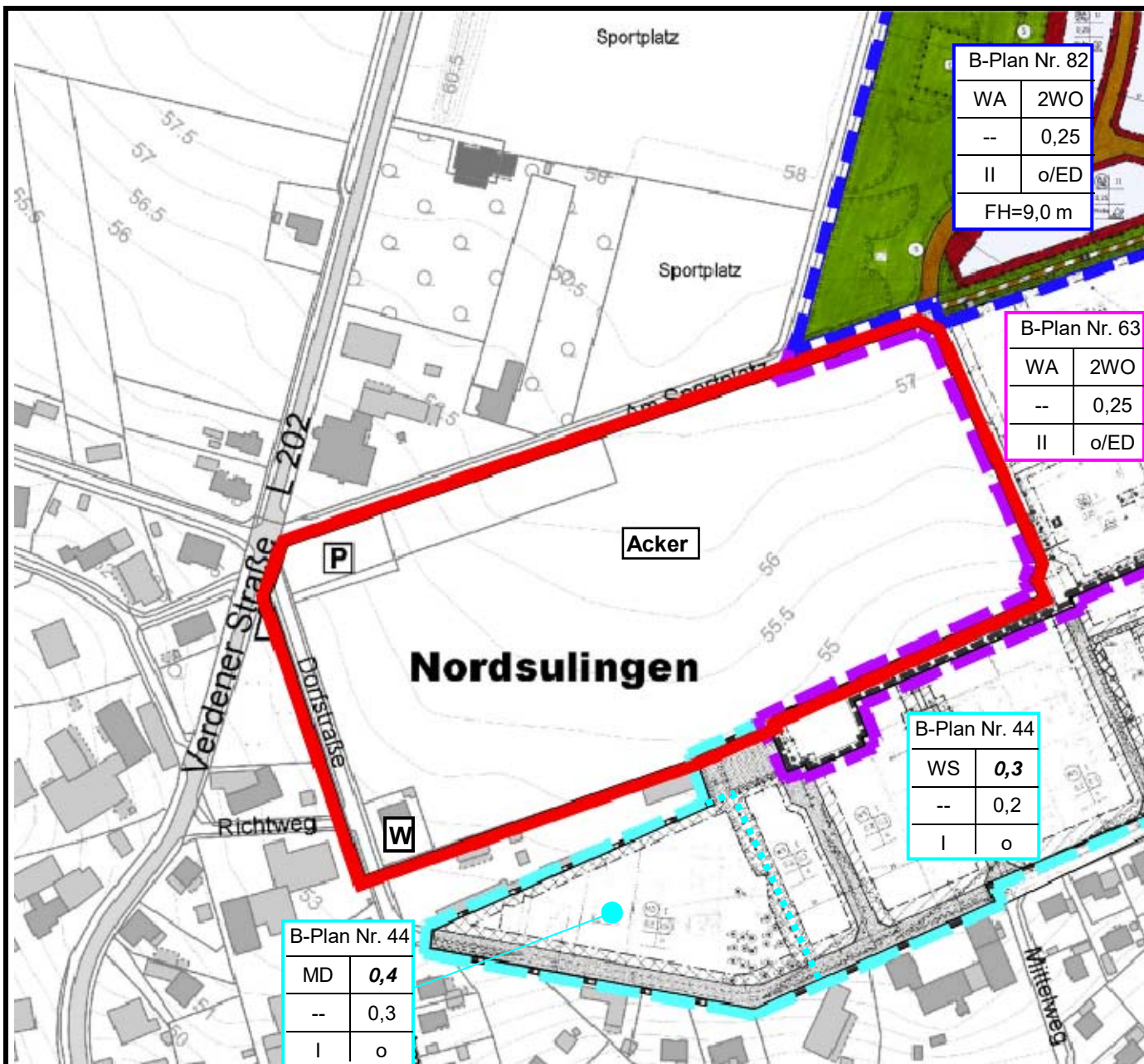
Die vorliegende Fassung der Begründung mit Umweltbericht war Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom

Sulingen, den

Bürgermeister

Anlage

1. Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Festsetzungen angrenzender Bauungspläne



B-Plan Nr. 82	
WA	2WO
--	0,25
II	o/ED
FH=9,0 m	

B-Plan Nr. 63	
WA	2WO
--	0,25
II	o/ED

B-Plan Nr. 44	
WS	0,3
--	0,2
I	o

B-Plan Nr. 44	
MD	0,4
--	0,3
I	o

Legende:

- Geltungsbereich 9. FNP-Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 44
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 63
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 82

W Wohngebäude

Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne:

- MD Dorfgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- 0,2/0,3 Grundflächenzahl
- 0,3/0,4 Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- FH maximal zulässige Firsthöhe

Stadt Sulingen

**Anlage 1
der Begründung zur
9. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**Bestehende Nutzungen im
Plangebiet und
Festsetzungen
angrenzender
Bebauungspläne
- unmaßstäblich -**