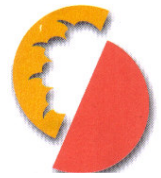


# Stadt Sulingen

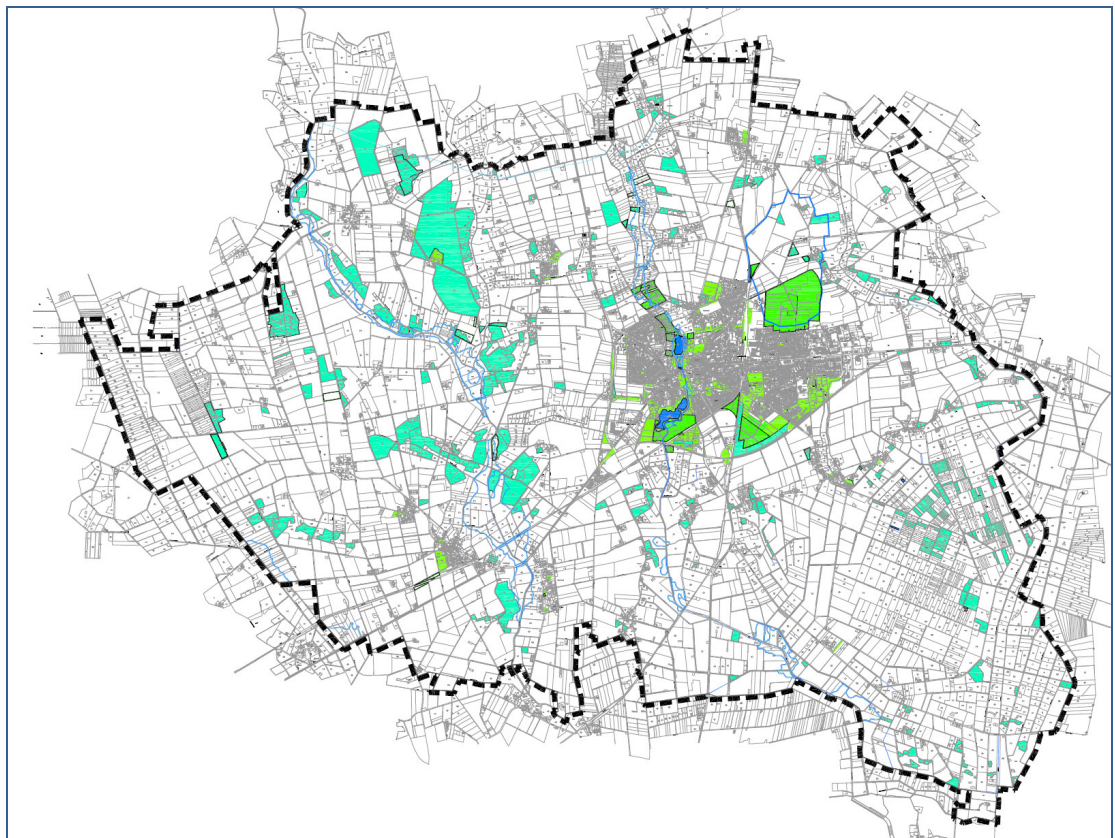
Landkreis Diepholz



---

## Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

---



Stand: Feststellungsbeschluss



B	Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen (§ 2 (4) BauGB).....	4
1	Kurzdarstellung der Planung .....	4
2	Umweltschutzziele / fachliche Vorgaben.....	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	7
3.1	Schutzgut Mensch .....	8
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	9
3.3	Landschaft / Ortsbild .....	17
3.4	Schutzgut Boden.....	17
3.5	Schutzgut Wasser .....	20
3.6	Schutzgut Luft und Klima .....	20
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
3.8	Wechselwirkungen .....	21
4	Kompensationsmodell der Stadt Sulingen.....	22
5	Zusätzliche Angaben .....	25
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25

## **B Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen (§ 2 (4) BauGB)**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB beschrieben werden.

### **1 Kurzdarstellung der Planung**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt Sulingen für einen Zeitraum von 15-20 Jahren geplant. Im städtebaulichen Sinne besteht die Hauptaufgabe der Stadt zukünftig darin, die bestehenden Siedlungsflächen im Kerngebiet nachhaltig weiterzuentwickeln und in den Ortschaften die dörflichen Strukturen zu erhalten und zu sichern.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden dazu einerseits die bestehenden baulichen Strukturen in der Stadt geprüft und überplant. Dabei hat die vorherrschende tatsächliche Nutzung in den einzelnen Bereichen die Darstellung der Nutzungsart bestimmt. Andererseits wurden zusätzliche Entwicklungsflächen entsprechend dem prognostizierbaren Bedarf für Wohnen und die gewerbliche Entwicklung dargestellt.

Entsprechend den Nutzungsschwerpunkten wurde in den einzelnen Ortschaften entsprechend ihrer Größe und Infrastrukturausstattung eine Darstellung von Wohnbauflächen vorgenommen. Dabei wurden *keine* vollständig neuen Siedlungsansätze geschaffen, sondern es erfolgt eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen an bereits gut erschlossenen Flächen im Stadtgefüge.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen dient im Wesentlichen dem eigenen örtlichen Bedarf zur Umsiedlung oder Betriebserweiterung. Insbesondere die Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Ost an der Nienburger Straße, der Barenburger Straße und der Diepholzer Straße wird deshalb vorgenommen, um Flächen für Verlagerungen von emittierenden Betrieben aus dem Sanierungsgebiet Sulingen-Nord zur Verfügung zu haben. Damit werden zukünftig in zentralen Lagen von Sulingen Nutzungskonflikte verhindert und es wird die Attraktivität der Gesamtstadt als Wohnstandort gesteigert.

Die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf, Sonderbauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen erfolgte auf Basis vorangegangener Planungen und Konzepte.

Entsprechend der Betrachtungsweise auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden im vorliegenden Umweltbericht die möglichen Umweltauswirkungen dargelegt, die sich infolge der getroffenen Flächendarstellungen und Planungsziele ergeben können. Für alle Flächen, die entweder bereits seit langem baulich genutzt werden oder die zwar noch frei sind, jedoch bereits planungsrechtlich (vorbereitend oder verbindlich) in früheren Planungen der Stadt gesichert wurden, entfällt eine besondere Betrachtung im Umweltbericht. Es sind insbesondere die Flächen mit den sonstigen Umweltbelangen im Umweltbericht abzuprüfen, die als neue Entwicklungsflächen in den nächsten Jahren vorgesehen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass infolge der relativ geringen Flächenneudarstellungen im Plan deshalb auch nur für wenige Flächen erhebliche Umweltauswirkungen erwartet werden.

Demgegenüber steht die große Zahl an Flächendarstellungen, die im Bestand vorgenommen wurden und für die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine besonderen erheblichen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Auch veränderte Darstellungen, die z.B. infolge von Umnutzungen im Laufe der Jahre vorgenommen wurden, führen nicht per se zu intensivierten und damit neuen umwelterheblichen Wirkungen.

*Hinweise  
zum Ver-  
fahren*

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2009 wurden Hinweise und Anregungen zu Inhalten und Umfang der Umweltprüfung abgegeben, die in die vorliegende Arbeit eingeflossen sind. Am 04.08.2009 fand ein eigener „Scoping“-Termin im Rathaus mit allen zuständigen Behörden statt. Es hat sich dabei gezeigt, dass für die angestrebten moderaten Flächenentwicklungen bei der Neuaufstellung des Planes keine besonderen Variantenprüfungen erforderlich werden. Umfang und Lage der geplanten Flächen ergeben sich durch ein schlüssiges Plankonzept der Stadt.

## 2 Umweltschutzziele / fachliche Vorgaben

*Wesentliche  
Fach-  
gesetze*

Folgende Fachgesetze bzw. Zielaussagen in ihrer jeweils zurzeit gültigen Fassung sind im Rahmen des Umweltberichts beachtenswert:

- **Baugesetzbuch (BauGB):** „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ (§ 1a (2) BauGB). In § 2 sowie § 2a ist das Erfordernis einer Umweltprüfung entsprechend der Planungsstufen dargelegt.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):** Enthält die beachtenswerten Regelungen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Schutz der Böden, des Klimas, der Natur- und Kulturlandschaften sowie Regelungen zum Arten- und Biotopschutz.
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG):** Es enthält weitergehende Regelungen und Detaillierungen des Bundesnaturschutzgesetzes für Niedersachsen.
- **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG):** Es enthält die Grundsätze des Landes Niedersachsen für die Beachtung wasserrechtlicher Belange.
- **Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG):** Es enthält die Grundsätze des Landes Niedersachsen für die Beachtung bodenschutzrechtlicher Belange.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** mit begleitenden Regelungen zum Schallschutz im Städtebau: Ziel ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wurde durch die Bilanzierung und Berücksichtigung von noch innenliegenden Bauland-Entwicklungsreserven und eine restriktive neue Flächenpolitik – insbesondere in den Streulagen - Rechnung getragen. Die Vorbereitung und Sicherung von Baulandflächen, die vor diesem Hintergrund für eine zukünftige Entwicklung der Stadt Sulingen als notwendig erachtet werden, ist ohne wesentliche Alternative für eine vorausschauende Stadtbaupolitik.

*Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden*

Für die Ausarbeitung des vorliegenden Umweltberichts liegen im Besonderen als Fachbeiträge vor:

*Ein-schlägige Vorgaben*

- **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2004 /LROP):** Das Landesraumordnungsprogramm enthält Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Direkte Aussagen für Sulingen sind nicht enthalten. Die im LROP genannten allgemeinen Umweltziele sind auf Ebene der Landschaftsrahmenplanung des Landkreises Diepholz konkretisiert worden.
- **Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz 2008:** Er enthält die nachfolgenden konkreten Zielsetzungen für das Stadtgebiet von Sulingen, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden:

- *Der **Niederungsbereich der Sule** ist aufgrund seiner Bedeutung für die Frischluftzufuhr im Gebiet Sulingen von Austauschhindernissen freizuhalten.*
- *Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Dauervegetation für die **Grundwasserqualität** ist die Nutzung als Grünland bzw. Wald im westlich von Sulingen gelegenen Teil des Sulinger Geestrandes zu sichern.*
- *Die Zuflüsse der großen Aue als **Nebengewässer** des Nds. Fließgewässerschutzsystems (Flöte, Kleine Aue, Sule und Allerbeeke) sind in ihrem derzeitigen Zustand als ausgebaute, belastete Gewässer deutlich zu verbessern.*
- *Die Suleniederung zwischen Sulingen und Munterburg nördlich von Barenburg erscheint im nördlich genutzten Teil als grünlandgenutztes Band mit kleinen Gehölzständen und Heckenstrukturen zwischen den Geestrücker des Sulinger Landes. Nach Süden geht sie in die weite Aueniederung über und verliert zunehmend ihr **landschaftstypisches Erscheinungsbild**. Noch vorhandene Grünländer sind hier zu erhalten.*
- *Von besonderer Bedeutung für die Funktion des Boden- und Wasserhaushaltes, insbesondere auf nitratauswaschempfindlichen Böden, sind die als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen in den **Moorrandbereichen**. Die Grünlandnutzung ist beizubehalten.*

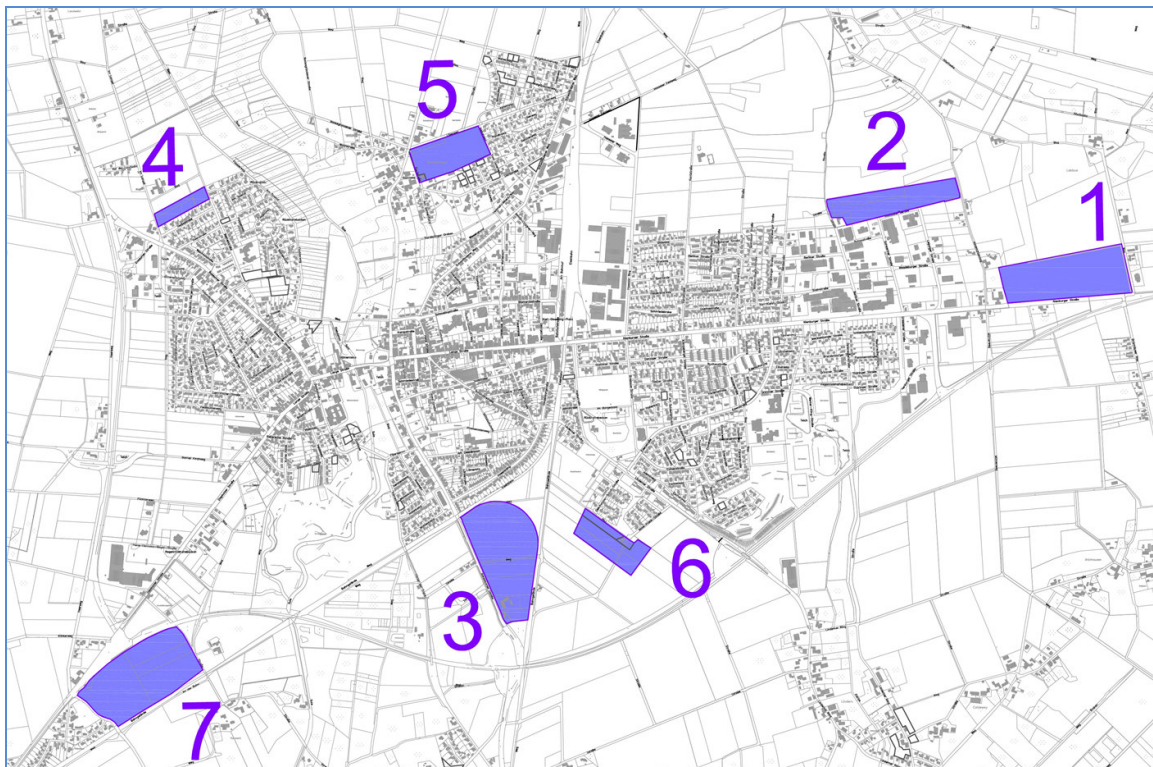
- **Landschaftsplan Stadt Sulingen 1985:** Der Landschafts- und Grünordnungsplan der Stadt Sulingen resultiert bereits aus dem Jahr 1985 und ist damit nicht mehr aktuellen Umweltzielen angepasst. Detaillierte Zielvorgaben können ebenfalls nicht für die vorliegende Neuaufstellung entnommen werden.
- **Sonstige umweltbezogene Satzungen der Stadt:** Eine Baumschutzsatzung existiert nicht in der Stadt Sulingen.
- **Verkehrsentwicklungsplan** Stadt Sulingen, 2010, erstellt durch Ingenieurgemeinschaft D. Ing. Schubert, Hannover
- **Konzeption von Kompensationsmaßnahmen** im Rahmen der Eingriffsregelung für die Stadt Sulingen, Planungsbüro Spicker, Mellinghausen, Dezember 2008

*Fachgutachten*

### 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im nachfolgenden sind die Flächen aufgelistet und dargestellt, die eine Neuentwicklung darstellen und von daher einer Bewertung hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen zu unterziehen sind:

Abb 1 Übersicht über die zu bewertenden und zu bilanzierenden Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes (Neuplanungen und Flächenerweiterungen in den bisherigen Außenbereich)



Dem Minimierungs- und Vermeidungsgebiet für etwaige Eingriffe wurde Rechnung getragen. Alle obigen Entwicklungsflächen wurden so ausgewählt, dass keine der nachfolgenden Fachplanungen berührt werden:

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks** und Biosphärenreservate: Sind mit den Entwicklungsflächen 1 - 7 nicht betroffen.
- **Niedersächsisches Landschaftsprogramm (1989):** Schutzwürdige Ökosysteme kommen in den Entwicklungsflächen 1 - 7 nicht vor;
- **Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz (Februar 2008):** Geschützte oder schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft liegen nicht in den Entwicklungsflächen 1 - 7.
- **Kartierung der, für den Naturschutz, wertvollen Bereiche (2009):** In den Entwicklungsbereichen 1 - 7 sind keine wertvollen Bereiche vorhanden.
- **Schutzgebietsdarstellungen:** In den Entwicklungsbereichen 1 - 7 oder direkt angrenzend sind keine Schutzgebietsdarstellungen vorhanden.

### 3.1 Schutzgut Mensch

Durch das Gemeindegebiet der Stadt Sulingen verlaufen mehrere klassifizierte Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen), von denen Lärmemissionen ausgehen, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind.

*Verkehrslärm -  
Straßen*

Die Bundesstraße 214, von Nienburg in Richtung Diepholz und die Bundesstraße 61, von Minden in Richtung Bassum haben sehr hohe Belastungszahlen von bis zu 20.000 Kfz/24h. Die ehemals durch die Innenstadt verlaufenden Bundesstraßen haben durch ihre Verlegung an den Rand der Stadt, als Ortsumgehung bereits wesentlich zur Lärmmentlastung der Stadt Sulingen beigetragen.

Für den Stadtbereich sind insbesondere die Landesstraße 202 (in Nord-Süd-Richtung verlaufend) und die ehemalige Bundesstraße 214 (Nienburger Straße / westliche Lange Straße) lärmrelevant. Auf der Nienburger Straße / westliche Lange Straße kommt es zu durchschnittlich 11.000 Fahrbewegungen am Tag, die Landesstraße 202 hat etwa 6.500 Fahrbewegungen am Tag.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und den getroffenen Flächenplanungen wird berücksichtigt, dass entlang dieser Hauptbelastungsachsen keine sensiblen, neuen Wohngebiete mehr vorgesehen werden. Teilweise werden entlang der belasteten Achsen im Bestand gemischte Bauflächen vorgesehen, um auch hier zukünftig darauf hinzuwirken, dass die Entwicklung ausschließlicher Wohnbauareale mit einem vergleichsweise hohen Schutzanspruch unterbleibt. Im Falle nachfolgender konkreter Planungen in diesen Arealen sind jeweils nach rechnerischem Nachweis und bedarfsorientiert aktive und passive Schutzmaßnahmen für wohngenutzte Gebäude erforderlich. Insgesamt wird mit dem Verkehrsentwicklungsplan 2010 der Stadt Sulingen und entsprechenden geplanten Lenkungsmaßnahmen auch darauf hingewirkt, dass sich die Verkehrsströme verteilen und nicht zu unzumutbaren Belastungen für einzelne Wohnlagen in der Stadt werden.

Die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (Nr. 4, 5, 6 in Abb. 1) wird abseits der überörtlich belasteten Verkehrsachsen vorgesehen. Die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen dagegen wird an überörtlich gut erschlossene Verkehrswege gelegt (Nr. 1, 2, 3, 7 in Abb. 1). Durch die direkte Anbindung der Betriebe an diese Achsen wird die Belastung durch Schwerlastverkehr im sonstigen Stadtgebiet vermieden.

Der schienengebundene Personennahverkehr wurde in den 1990er Jahren eingestellt. Somit ist von den Gleistrassen in Richtung Bassum und Nienburg von keinen Lärmemissionen mehr auszugehen. Güterverkehr verbleibt allein auf den Strecken zwischen Diepholz und Barenburg. Auch auf diesen Strecken finden nur noch in geringem Umfang Fahrten für den Güterverkehr statt. Die rund 700 m langen Güterzüge befahren zum Rangieren (zurzeit noch) den Bahnhof Sulingen. Diese Situation könnte durch den Bau einer sog. Südschleife dahingehend verändert werden, dass der Güterzug bereits vor der Stadt seine avisierte Route fortsetzen kann. Auch die zuggebundenen Lärmbelastungen im Bereich des Sulinger Bahnhofes könnten deshalb mit der Fertigstellung der Südschleife verschwinden. Das Ziel einer Südschleife wurde in den politischen Gremien der Stadt nicht mehrheitlich bestätigt, allerdings wurden auch keine widersprechenden Aussagen im Flächennutzungsplan getroffen. Als alleinige Bahnlärm-Emittenten verbleiben die Güterbewegungen im südöstlichen Gemeindegebiet, wobei auch hier von einer Abnahme des Güterverkehrs auszugehen ist. Die geplanten neuen Wohngebiete werden nicht durch schienengebundenen Verkehr belastet.

*Verkehrslärm -  
Bahn*

Die Lage der Gewerbeflächen in Sulingen an den Rändern der Stadt und in direkter Nähe zu überörtlichen Verkehrswegen führt dazu, dass Nutzungskonflikte mit dichten Wohnlagen bereits weitgehend vermieden werden konnten. Konfliktrichtig erscheinen insbesondere jene Bereiche, in denen durch alte gewachsene Strukturen besondere Konfliktlagen zwischen Wohnen und Gewerbe über die Jahre entstanden sind (Gemen-

*Gewerbelärm*

gelagen). Es ist gerade Ziel im Sanierungsgebiet „Sulingen – Nord“ solche Konfliktlagen gezielt durch veränderte Flächenplanungen abzubauen.

Die Lage der neugeplanten Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet Ost berücksichtigt eine möglichst konfliktfreie Lage zu sensiblen Umgebungsnutzungen. Dies trifft auch die dort vorhandenen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel, für die Immissionen insbesondere durch den Liefer- und Kundenverkehr gegeben sein können.

Im Falle der Gewerbe- und Sondergebiete hat die Stadt Sulingen zudem im Rahmen der bereits bestehenden verbindlichen Bauleitplanung Lärmkontingentierungen und Nutzungsgliederungen in den Plänen berechnet und festgesetzt. Damit wurden Konfliktlagen weitgehend geordnet und es werden Betriebe zu einer möglichst lärmoptimierten Nutzung ihrer Flächen angehalten. In Verbindung mit sonstigen auch passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutz bei Aufenthaltsgebäuden, keine Betriebswohnungen in den Gebieten) können vorausschauend Nutzungskonflikte vermieden werden.

*Freizeitlärm*

Sportplatz- und Sportanlagen, von denen durch regelmäßige Veranstaltungen Lärmemissionen für die Umgebung ausgehen können, sind an mehreren Stellen in Sulingen vorhanden. Es handelt sich dabei um bestehende Sportplätze. Sie liegen in ausgewählten Arealen der Stadt (dargestellt als Grünflächen) und sind insoweit auch weitgehend konfliktfrei. Der Flächennutzungsplan sieht keine Entwicklungen vor, die hier zu einer Verschärfung eines möglichen Freizeitlärms für die Umgebung beitragen können. Die dargestellten Sportflächen wurden so platziert und in ihrer Größe so dimensioniert, dass sie entweder weit genug von schutzwürdiger Nutzung entfernt liegen oder dass auf dem Gelände Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können.

*Immissionen – Landwirtschaft*

In den stark ländlich und dörflich geprägten Ortschaften ist an vielen Stellen ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Hofstellen, auf denen auch Viehhaltung betrieben wird, und Wohnnutzung vorhanden. Die Dörfer weisen seit langem Gemengelage auf, in denen Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb und Wohnen benachbart sind. Durch Betriebsaufgabe ist in vielen Fällen eine Abschwächung der Immissionskonflikte eingetreten und es ist damit zu rechnen, dass dieser Trend anhält. Dennoch wurde im Rahmen der Flächendarstellungen durch die Wahl gemischter Bauflächen darauf hingewirkt, dass es in den dörflich geprägten Ortsteilen nicht konzentriert zu Wohnbauentwicklungen kommen kann, die umgekehrt die traditionelle Landwirtschaft und die örtlichen Hoflagen einschränken können. Lückenbebauungen sind möglich, über deren Zulässigkeit ist jedoch jeweils in Abgleich mit den örtlichen Bedingungen im Einzelfall zu entscheiden.

Besondere Auswirkungen für die Umwelt können insbesondere auch durch große Tierhaltungsanlagen sowie Biogasanlagen im Außenbereich entstehen. Hier entstehen sowohl Geruchsemissionen wie auch Lärmemissionen in erheblichem Umfang. Die Stadt hat im vorliegenden Flächennutzungsplan auf eine räumliche Steuerung solcher Anlagen verzichtet, die das Ziel hätte, bestimmte Umgebungen der Ortslagen, naturschutzfachliche sensible Bereiche oder für die Erholung wichtige Areale von solchen Anlagen (zumindest Biogasanlagen) freizuhalten. Eine räumliche Steuerung ist politisch nicht gewollt. Hier besteht seitens der Politik Vertrauen in insbesondere auch vom Landkreis als Genehmigungsbehörde zu treffenden Einzelfallentscheidungen bei Vorhaben.

### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für das Sulinger Gemeindegebiet wurde bisher keine einheitliche, flächendeckende Biotoptypenkartierung erstellt. Da der Landschafts- und Grünordnungsplan der Stadt Sulingen bereits aus dem Jahr 1985 stammt, und weder umfassend noch aktuell genug ist, um als Grundlage für die Beurteilung wesentlicher Teile des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in der Gemeinde der Stadt Sulingen zu dienen, können zur

Flächennutzungsplanung die Biotoptypenkartierungen aus den agrarstrukturellen Landschaftsplänen der Flurbereinigungsverfahren Sulingen Süd (1986) sowie Sulingen-Nord (2003) herangezogen werden. Ebenfalls wichtige Aussagen für den Süden des Sulinger Bereichs enthält die Biotoptypenkartierung, die 2005 im Rahmen der Voruntersuchungen zur Entwurfsstudie „Landschaftssee mit Wohn- und Freizeitpark“ erstellt wurde.

In Bereichen, für die durch diesen Flächennutzungsplan Baumöglichkeiten neu vorbereitet werden, wurden die vorliegenden Bestandsdaten durch örtliche Erhebungen der Biotoptypen und des Landschaftsbildes ergänzt.

Auch jene Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren, die aber noch nicht realisiert sind, wurden in diese Bestandsaufnahme einbezogen.


Für neue Bauflächendarstellungen werden durchweg **Ackerflächen** in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um große Schläge, die in der Regel auch nicht randlich durch Grünstrukturen geprägt sind und sonst keine Gliederungen aufweisen.


Die folgende Übersicht gibt die vorkommenden Biotoptypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wider. Bilanziert wurde nach dem Modell des Nds. Städtetages.


*Biotoptypen*


Abb 2 Bewertung der Flächen vor dem Eingriff

*Eingriffsbilanzierung*


Nr. Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Aktuelle Nutzung	Biotop-typ	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Wertpunkte (WE)
<b>Nr. 1</b>	Acker	A	117.000 m <sup>2</sup>	1	117.000 WE
Gewerbliche Baufläche nördlich der Nienburger Straße im Gewerbegebiet-Ost <ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsschutzrechtliche Belange mit Wohnnutzungen im Außenbereich sind zu beachten.</li> </ul>					


<b>Nr. 2</b>	Acker	A	67.100 m <sup>2</sup>	1	67.100 WE
<p>Gewerbliche Baufläche nördlich der Rostocker Straße im Gewerbegebiet-Ost</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 115 m Abstand zum Wasserschutzgebiet im Nordwesten.</li> <li>• In der Nähe, im Nordwesten größeres Kompensationsareal.</li> </ul>					

<b>Nr. 3</b>	Acker	A	131.000 m <sup>2</sup>	1	131.000 WE
<p>Gewerbliche Baufläche - Bereich Mühlenkampsfeld, östlich L 202</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsschutzrechtliche Belange mit nördlichen Wohnnutzungen sind zu beachten.</li> <li>• Im Osten angrenzend geplante Waldfläche und Kompensationsflächen.</li> </ul>					

<b>Nr.4</b>	Acker	A	16.400 m <sup>2</sup>	1	16.400 WE
Wohnbaufläche „Im Langel“, nördlich Neißestraße <ul style="list-style-type: none"> <li>Abzugleichen mit Belangen von Hofstellen.</li> </ul>					

<b>Nr. 5</b>	Acker	A	53.000m <sup>2</sup>	1	53.000 WE
Wohnbaufläche Nordsulinger Feld, südlich Lilienweg <ul style="list-style-type: none"> <li>Abzugleichen mit Belangen der nördlich angrenzenden Freizeitnutzung (Schießstand, Sportanlagen).</li> </ul>					

<b>Nr. 6</b>	Acker	A	42.800 m <sup>2</sup>	1	42.800 WE
<p>Wohnbaufläche Bereich Anne-Frank-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsschutzrechtliche Belange mit südöstlich verlaufender Bundesstraße sind zu beachten.</li> </ul>					

<b>Nr. 7</b>	Acker	A	139.100 m <sup>2</sup>	1	139.100 WE
<p>Gewerbliche Baufläche südlich Bundesstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsschutzrechtliche Belange mit westlicher Wohnnutzung sind zu beachten.</li> </ul>					

<b>Gesamtbilanz</b>			<b>566.400 m<sup>2</sup></b>		<b>566.400 WE</b>
---------------------	--	--	------------------------------	--	-------------------

Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der mögliche Versiegelungsgrad in den geplanten Baugebieten gemäß den üblicherweise im Rahmen der Stadtentwicklung von Sulingen verwendeten städtebaulichen Werten bilanziert. Dabei wird davon ausgegangen, dass gewerbliche Bauflächen durchschnittlich bis zu 80 % versiegelt werden und Wohnbauflächen durchschnittlich etwa bis zu 40 %.

Abb 3 Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Geplante Nutzung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
<b>Nr. 1</b>	<b>Gewerbl. Baufläche</b> 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	X OGG	93.600	0	0
			23.400	1	23.400
<b>Nr. 2</b>	<b>Gewerbl. Baufläche</b> 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	X OGG	53.680	0	0
			13.420	1	13.420
<b>Nr. 3</b>	<b>Gewerbl. Baufläche</b> 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	X OGG	104.800	0	0
			26.200	1	26.000
<b>Nr. 4</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 40 % Versiegelung 60 % Gärten	X OEL	6.560	0	0
			9.840	1,5	14.760
<b>Nr. 5</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 40 % Versiegelung 60 % Gärten	X OEL	21.200	0	0
			31.800	1,5	47.700
<b>Nr. 6</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	X OEL	17.120	0	0
			25.680	1,5	38.520
<b>Nr. 7</b>	<b>Gewerbl. Baufläche</b> 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	X OGG	111.280	0	0
			27.820	1	27.820
<b>Gesamt</b>			<b>566.400 m<sup>2</sup></b>		<b>191.620 WE</b>

Abb 4 Bewertung vor / nach dem Eingriff

Bewertung	Voraussichtlich ausgleichende Wertpunkte
<b>Eingriffe infolge der Flächen-Neuentwicklungen Nr. 1 – 7 (Wertpunkte 566.400 – 191.620)</b>	Defizit <b>374.780</b>


Die Bilanzierung zeigt, dass infolge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit den beabsichtigten neuen Wohn- und gewerblichen Bauflächen Kompensationsleistungen in Höhe von möglicherweise etwa 374.780 Wertpunkten erforderlich werden. Es wurde deshalb überprüft, ob die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Kompensationsflächen innerhalb des Stadtgebietes für die beabsichtigten Entwicklungen einen tragfähigen Ausgleich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege darstellen können. Zu den Ergebnissen wird auf Kapitel 4 verwiesen.

*Besonderheit- Sondergebiet Windenergie*

Als Besonderheit bei der Betrachtung von erforderlichen Kompensationsflächen sind die aktualisiert dargestellten Konzentrationsflächen für die Windenergienutzung zu sehen. Für den Bereich, der im Bereich des Windparks Dillenberg langfristig zurückgebaut werden soll, werden neue Konzentrationsflächen am südlichen Stadtrand von Sulingen in einer Größe von rd. 1.000 ha neu dargestellt.

In der Nachbarschaft befinden sich der bisherige Windpark am Dillenberg sowie der Windpark von Kirchdorf. Der direkte Umgebungsbereich der geplanten Konzentrationsfläche ist geprägt durch die Bahnlinie, die Bundesstraße, die Exxon Station, den Wertstoffhof, Bohr- und Förderstellen sowie eine Vielzahl von unterirdischen Leitungstrassen (Ölleitungen, Gasleitungen). Die Flächen selbst bestehen weitgehend aus Ackerfläche. Wesentliche Bepflanzungen finden sich infolge der unterirdischen Leitungstrassen kaum.

Der gewählte Bereich ist bereits erheblich vorbelastet. Mit einer Nutzung wird der Windenergie der erforderliche substanzielle Raum eingeräumt und zugleich wird dem Gebot eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Stadtgebiet von Sulingen Rechnung getragen.

<b>Neue Sonderbauflächen Windenergie</b>	Überwiegend Acker	A	1.100.000 m <sup>2</sup>	1	Betroffene Werteinheiten - je nach Anzahl der Anlagen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsschutzrechtliche Belange mit westlicher Wohnnutzung sind zu beachten.</li> <li>• Abstand zum Überschwemmungsbereich der Sule im Norden.</li> <li>• Eingriffe in das Landschaftsbild sollten durch Rückbau von Anlagen am Dillenberg kompensiert werden.</li> </ul>					

Diese Flächen-Neudarstellung kann jedoch hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsanfordernisse im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht konkreter benannt werden:

- Zum einen hängt die notwendige Kompensation wesentlich von der Anzahl der Windenergieanlagen sowie von deren Bauhöhe ab. Diese kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in Abgleich mit den dann erfolgten örtlichen Einmessungen und notwendigen Abständen je unterirdischer Leitung benannt werden. Es ist auf den Flächen jedoch von einem Platzangebot für mindestens 3 moderne Windenergieanlagen auszugehen.
- Die Stadt Sulingen bietet durch die Darstellung der möglichen Konzentrationsflächen substanziellen Raum für Windenergie. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können bislang keine Angaben gemacht werden, ob und wann diese Flächen in die Nutzung gehen werden.
- Artenschutzrechtliche Belange (z.B. Fledermäuse) machen regelmäßig einen wesentlichen Faktor der Kompensationsleistungen bei Windenergieanlagen aus. Diese können erst in weiteren Verfahren in Kenntnis von Anzahl, Höhen und Anlagenkonfigurationen ermittelt werden.
- Schließlich wird auch die Umsetzung – anders als bei Gewerbegebieten oder Wohngebieten – nicht durch die öffentliche Hand, sondern durch Privatinvestoren erfolgen. Diese hätten in Absprache mit dem Landkreis auch die Möglichkeit, z.B. in den angrenzenden Bereichen der Nachbarkommunen adäquate Kompensationsflächen bereitzustellen.

In der Zusammenschau dieser Vorbedingungen geht die Stadt Sulingen davon aus, dass Kompensationsleistungen für Windenergieanlagen im Grundsatz im Stadtgebiet oder angrenzenden Bereichen möglich sind und erbracht werden können. Die Benennung spezieller Kompensations-Vorsorgebereiche erfolgt jedoch nicht. Die Stadt wird in den konkreten Verfahren darauf hinwirken, dass die erforderlichen Kompensationsleistungen für die Errichtung von Windenergieanlagen in das naturräumliche Gesamtsystem der Stadt sinnvoll eingebracht und mit dem Landkreis sowie der Stadt frühzeitig abgestimmt werden.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des **Speziellen Artenschutzes** vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.

*Artenschutz*

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob insbesondere die neu zu entwickelnden Flächen Nr. 1 – 6 (siehe Abb. 1) möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bieten.

Die Aussagen zu den vorkommenden Arten können auf Grundlage der vorliegenden Informationen, der Bestandsbegehung und der vorfindlichen Habitatstrukturen abgeleitet werden:

- **Prüfgang Flora:** Die Erweiterungsflächen sind Ackerflächen. Hier sind im Rahmen grober Bestandsbegehungen keine gemäß § 7 geschützten Pflanzenarten erfasst worden. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG sind damit nicht vorhanden.
- **Prüfgang Avifauna:** Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor. Im Plangebiet ist jedoch infolge der Habitatstrukturen vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten insbesondere des Offenlandes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Der Verlust von etwaigen Nahrungshabitaten auf den Flächen kann durch die angrenzende weiträumige Agrarlandschaft mit ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden. Verbotstatbestände werden mit der vorliegenden Planung insgesamt voraussichtlich nicht erfüllt.

- **Prüfgang – Fledermäuse:** In den Entwicklungsflächen kann infolge der Habitatstrukturen und insbesondere teilweise benachbarter alter Hofstellen mit altem Baumbestand durchaus mit dem Vorkommen verschiedener geschützter Fledermausarten gerechnet werden. Durch die Nutzung der Entwicklungsflächen werden jedoch weder Quartiere der Fledermäuse zerstört, noch werden diese Flächenentwicklungen absehbar erhebliche Einwirkungen auf bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen haben und damit die Population im Gebiet gefährden.
- **Prüfgang - Amphibien:** In den weitläufigen Umgebungsbereichen der Entwicklungsflächen im Gewerbegebiet Ost liegen die Allerbeeke (Gebiete Nr. 1, 2) sowie der Niederungsbereich der Sule (Entwicklungsflächen Nr. 4, 5) mit entsprechend festgesetzten Überschwemmungsbereichen, die als Habitat für geschützte Amphibien und Libellen dienen können. Durch die Entfernung zu den Entwicklungsflächen sind aber nachteilige Einwirkungen auf diese Arten oder deren Population nicht zu befürchten. Gegebenenfalls vorhandene Verbindungsbereiche zwischen den Habitaten sind nicht erkennbar.

Gemäß den überschlägigen Ergebnissen stehen der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht insgesamt keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen, da für die betroffenen besonders oder streng geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) Ersatzlebensräume geschaffen werden könnten. Verbotstatbestände sind damit zum jetzigen Kenntnisstand nicht wahrscheinlich. Es werden keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Es werden auch keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und es werden durch die Planung auch keine Lebensräume geschützter Arten zerstört (Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Die jeweilige Population wird sich voraussichtlich durch die geplanten Stadterweiterungsvorhaben nicht verringern. Detaillierte Bewertungen hinsichtlich des Artenschutzes bleiben jedoch den nachfolgenden Planungsstufen vorbehalten.

### 3.3 Landschaft / Ortsbild

Durch die Darstellung von Bauflächen wirkt der Flächennutzungsplan insbesondere bei den geplanten Erweiterungsflächen neu auf Ortsränder der Kernstadt ein. In der flachen, offenen Landschaft sind die Ortsränder oft über große Distanzen in der Landschaft wahrnehmbar und prägen diese in entscheidender Weise. Als landschaftstypisch für Sulingen können die klassisch dörflichen Ortsränder, mit ziegelgedeckten Hofstellen inmitten eines aufgelockerten Großbaumbestandes angesehen werden.

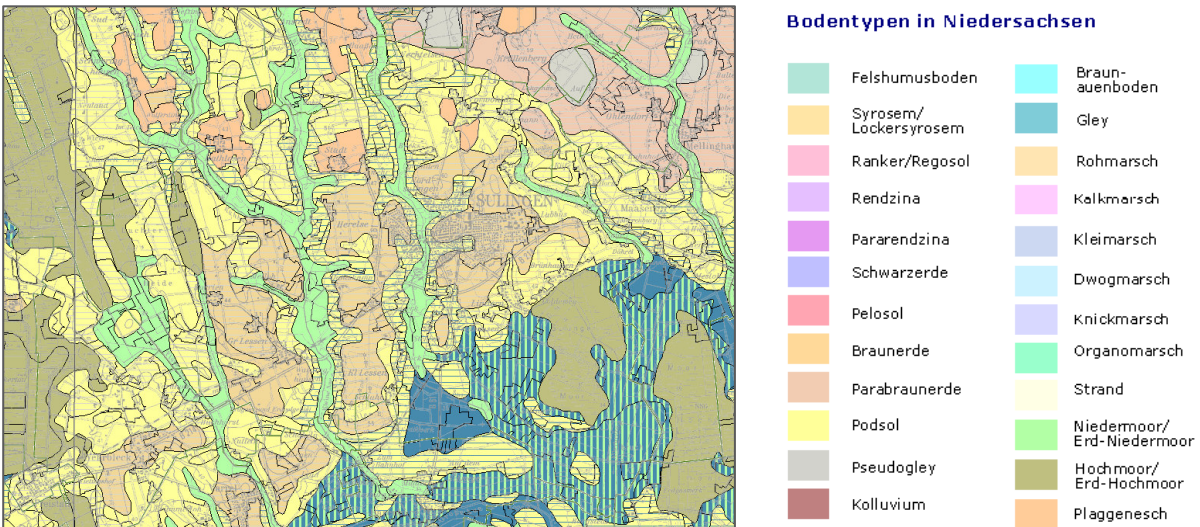
Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen (insbesondere randliche Bepflanzungen der Siedlungsbereiche mit standortgerechten Großbäumen und Sträuchern) können Eingriffe in das Landschaftsbild deutlich minimiert werden. Diese Maßnahmen werden insbesondere erforderlich nach Norden und Osten entlang der geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet Ost. Das dargestellte Flächenkontingent ist hier jedoch so umfangreich, dass auch Raum für solche Begrünungsmaßnahmen gegeben ist.

### 3.4 Schutzgut Boden

#### *Bodentypen*

Die Bereiche der das Gemeindegebiet durchziehenden Flusstäler werden durch den Bodentyp des Erd-Niedermoor geprägt und verlaufen in nord-südlicher Richtung. Die zentralen Flächen zwischen den Flusstälern werden von Gley-Podsol und Pseudogley-Braunerde gebildet.

Abb 5 Bodentypen im Stadtgebiet von Sulingen – Quelle: Kartenserver NIBIS, LEBG, Hannover 2011



Im nördlichen Gemeindegebiet, im Bereich von Rathlosen, Stadt und Vorwohldede lässt sich als Bodentyp zudem bereits Plaggenesch unterlagert von Podsol wiederfinden, wie es auch für die angrenzende Gemeinde Ehrenburg prägend ist. Im westlichen Sulinger Gemeindegebiet beginnen die Hochmoor- und Erdhochmoorböden des angrenzenden Naturraumes Wietingsmoor. Die Böden des südöstlichen Sulinger Gemeindegebietes werden wiederum durch den Naturraum der Kirchdorfer Moore und Aueniederung geprägt. Hier lassen sich als Bodentypen Gley, Gley mit Erd- und Niedermoorauflage und Erd-Hochmoor finden.

Suchräume für möglicherweise schutzwürdige Böden liegen im Stadtgebiet insbesondere im Bereich von Rathlosen, Stadt sowie Vorwohldede.

*Schutzwürdige Böden*

Abb 6 Suchräume für schutzwürdige Böden in der Stadt Sulingen

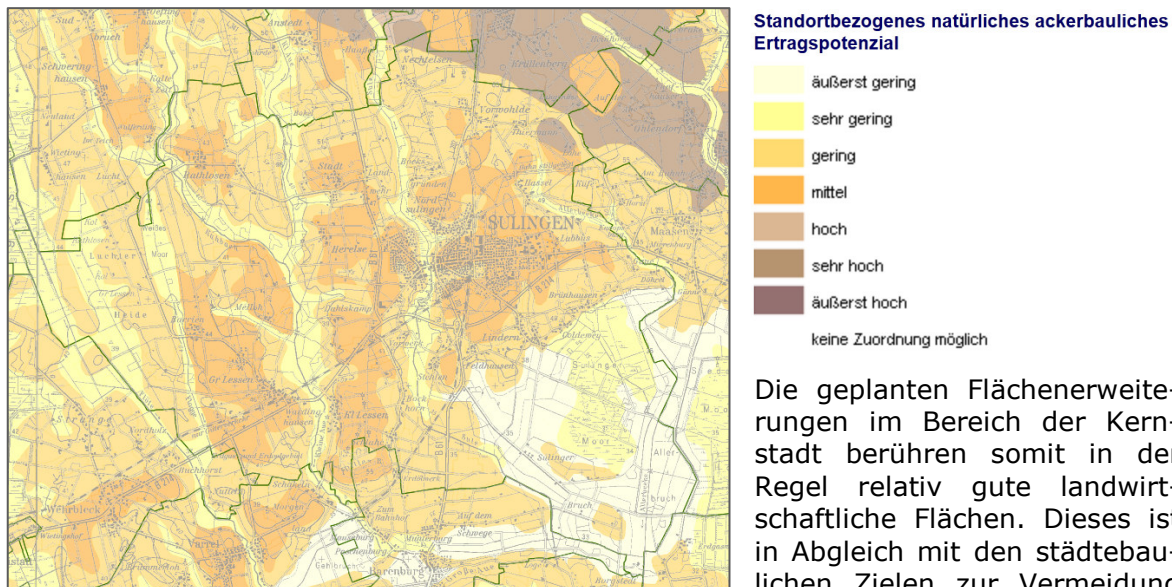


Hier handelt es sich vorwiegend um Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung. Im nördlichsten Bereich des Stadtgebietes finden sich vor allem Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Und schließlich sind auch Böden südlich von Lindern schutzwürdig, da dieser Bodentyp entweder selten oder mit besonderen Standorteigenschaften ausgestattet ist. Im Bereich der geplanten Flächen zur Neuentwicklung (Nr. 1 – 7 siehe Abb.1) finden sich keine Hinweise auf besonders schutzwürdige Böden und insoweit kann ein Eingriff hier als weitgehend minimiert gelten.

*Ertragspo-  
tenzial*

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der Böden in Sulingen ist sehr unterschiedlich. Im Umgebungsbereich der Kernstadt finden sich überwiegend Böden mit mittlerem Ertragspotenzial. Besonders in den Randlagen und Moorbereichen der Stadt findet sich häufig ein äußerst geringes bis geringes Ertragspotenzial.

Abb 7 Übersicht über das landwirtschaftliche Ertragspotenzial in Sulingen<sup>1</sup>



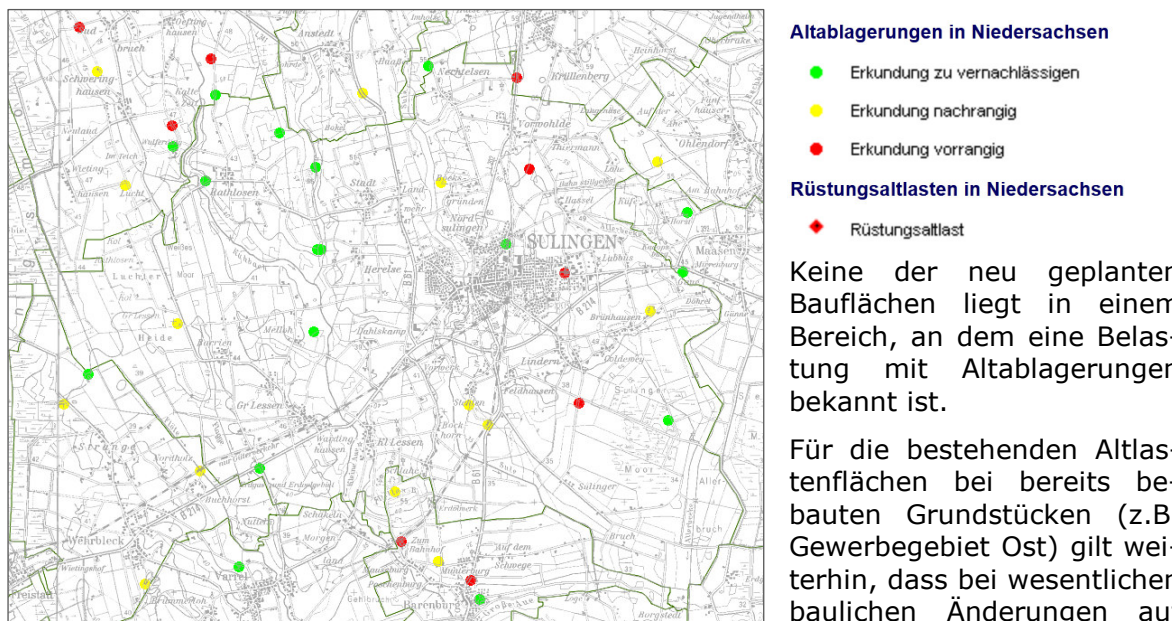
Die geplanten Flächenerweiterungen im Bereich der Kernstadt berühren somit in der Regel relativ gute landwirtschaftliche Flächen. Dieses ist in Abgleich mit den städtebaulichen Zielen zur Vermeidung

von Zersiedlung und Konzentration in den Kernzonen im vorliegenden Planfall nicht zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen kann bei Umsetzung von Planungen und Erschließung von Baugebieten wertvoller Oberboden abgetragen und ggf. für landwirtschaftliche Zwecke weitergenutzt werden.

*Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landkreises Diepholz, wird gegenwärtig ergänzt durch ein Altlasten- und Brachflächenkataster für das Stadtgebiet Sulingen. Die der Stadt Sulingen bekannten 18 Altlastenstandorte sind im Plan nachrichtlich durch Signatur übernommen worden.

Abb 8 Übersicht über die Altlasten im Stadtgebiet von Sulingen (Kartenserver NIBIS, LBEG, 2011)



Keine der neu geplanten Bauflächen liegt in einem Bereich, an dem eine Belastung mit Alttablagerungen bekannt ist.

Für die bestehenden Altlastenflächen bei bereits bebauten Grundstücken (z.B. Gewerbegebiet Ost) gilt weiterhin, dass bei wesentlichen baulichen Änderungen auf

<sup>1</sup> Kartenserver NIBIS der LEGB, Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten, Hannover, 2011

den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Landkreises Regelungen abgestimmt werden müssen, die ggf. eine Sanierung der Altlastenbereiche ermöglichen.

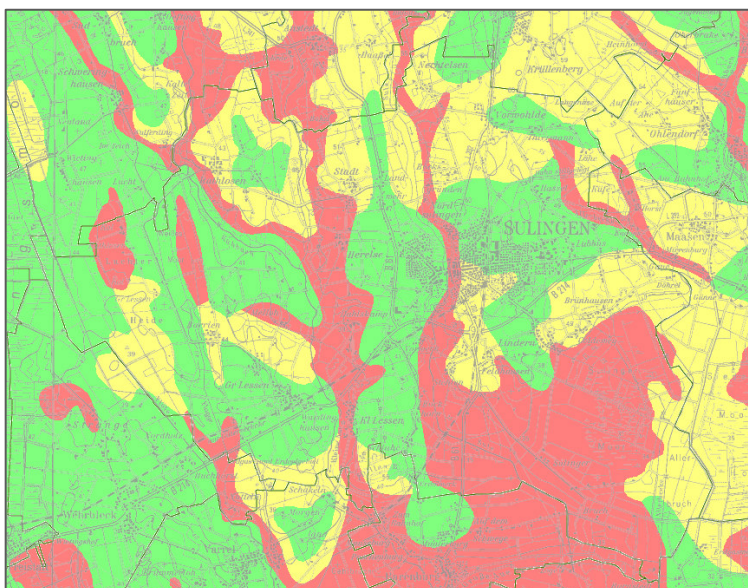
### 3.5 Schutzgut Wasser

Die Wohnbauflächen-Neuentwicklungen Nr. 4, 5 und 6 (Abb.1) der Stadt Sulingen liegen in Bereichen, bei denen von einem hohen Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten auszugehen ist. Wohngebiete lassen zudem in aller Regel eine ordnungsgemäße Regenrückhaltung und/oder Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers in Sulingen zu, so dass hier keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser gegeben sein müssen. Die Stadt verfolgt seit Jahren ein differenziertes System von naturnahen Regenrückhaltebereichen, das auch bei einer Entwicklung von zusätzlichen Flächen entsprechend weiter ausgebaut wird und das insbesondere auch einer gezielten Grundwasserspense mit unbelastetem Oberflächenwasser dient. Die vorhandenen Regenrückhaltebereiche werden entsprechend auch durch Signatur im Plan gesichert.

*Grundwasser*

Im Falle der gewerblichen Erweiterungsflächen im Osten der Stadt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Schutzpotenzial der überdeckenden Schichten eher gering ist. In Verbindung mit der geplanten gewerblichen Wirtschaft ist hier bei der Umsetzung konkreter Planungen auf eine besondere Vorsorge hinsichtlich des Grundwassereintrags zu achten.

Abb 9 Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung  
(Quelle Kartenserver NIBIS der LBEG, Hannover 2011)



#### Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

- gering
- mittel
- hoch
- Gewässer

Die Abstände aller Entwicklungsgebiete zu den gesetzlich festgelegten bzw. auch vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereichen der Sule sind ausreichend. Beeinträchtigungen der Planungen sind hier gegenwärtig nicht gegeben.

*Überschwemmungsbereiche*

Nordwestlich der Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet Ost liegt ein großflächiges **Wasserschutzgebiet**. Die Stadt hat diesen Belang bei der Abgrenzung des Erweiterungsbereiches in besonderem Maß berücksichtigt und keinerlei Flächen des Schutzgebietes in Anspruch genommen. Der Kernbereich des Schutzgebietes wird vielmehr durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschützt.

*Wasserschutzgebiet*

Die gemeindliche Kläranlage befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt Sulingen und grenzt an den Stadtsee. Sie verfügt über moderne Klärtechniken und ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Mengen an Schmutzwasser aufzunehmen und zu klären. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und den darin vorgesehenen moderaten Flächenerweiterungen werden keine Ansätze geschaffen, die eine Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten notwendig machen würden.

*Abwässer*

### 3.6 Schutzgut Luft und Klima

*Ausgleichs-  
funktion*

Die Plangebiete liegen nicht innerhalb von Gebieten, die einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dienen. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen. Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen auf den Flächen selbst oder durch Begrünung an den Rändern zur freien Landschaft können die Einwirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima weitgehend minimiert werden.

*Energiever-  
brauch*

Als Möglichkeit zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien bietet es sich im Rahmen von Baugebietsplanungen an, darauf zu achten, dass eine Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten möglich ist, um entsprechende Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie effektiv am Gebäude umsetzen zu können. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde insbesondere darauf geachtet, dass alle wesentlichen neuen Flächenentwicklungen im Bereich der Kernstadt liegen und nicht in den kleineren Orts- oder Streulagen. Insbesondere neue Wohnbauflächen liegen damit günstig zu den wesentlichen sozialen Einrichtungen und zu Handel und Dienstleistungseinrichtungen. Wegebeziehungen werden verkürzt, es kann teilweise motorisierter Individualverkehr entfallen oder es besteht dadurch die Möglichkeit, energieeffiziente Versorgungsstrukturen (Öffentlicher Personennahverkehr, Schülerbeförderung, Müllabfuhr etc.) aufzubauen.

Bei der Entwicklung der einzelnen Ortschaften wurden auch die Wegebeziehungen z.B. zu Schulen, bei der Planung berücksichtigt, um weite Wege, die dann motorisiert zurück gelegt werden müssen, zu vermeiden. Alle größeren Wohnbauflächen liegen günstig zu den sozialen Einrichtungen oder zu Angeboten von Handel und Dienstleistung. Damit kann auch Belangen des Klimaschutzes und der Vermeidung von Immissionen entsprochen werden.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

*Boden-  
denkmale*

Es werden durch die Planung keine Flächen mit Bodendenkmalen in Anspruch genommen. Auch werden keine Planungen vorgenommen, die Baudenkmale direkt oder in ihrem Umgebungsschutz beeinträchtigen könnten. Sollten sich dennoch bei weiteren Planungen Hinweise darauf ergeben, dass bei den neu geplanten Flächen z.B. Hinweise auf Bodenfunde gegeben sein können, so sind sichernde Maßnahmen mit den zuständigen Stellen des Landkreises abzustimmen.

*Kulturgüter*

In oder angrenzend an die neuen und im Wesentlichen auf ihre Umweltwirkungen zu betrachtenden Plangebiete befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Dieses Schutzgut wird durch die Planungen nicht nachteilig berührt.

### 3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt.

Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb 10 Auswirkungen auf die Schutzgüter in den einzelnen neu vorgesehenen Plangebieten

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit je Plangebiet
<b>Mensch</b>	Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen - Entwicklungsflächen Nr. 3, 7 - Entwicklungsflächen Nr. 1, 2, 4, 5, 6	•• -
<b>Pflanzen</b>	Zerstörung von Lebensräumen - Entwicklungsflächen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	••
<b>Tiere</b>	Verlust an Lebensräumen - Entwicklungsflächen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	••
<b>Ortsbild</b>	Visuelle Beeinträchtigung - Entwicklungsflächen Nr. 1, 2, 7 - Entwicklungsflächen Nr. 3, 4, 5, 6	•• •
<b>Boden</b>	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung - Entwicklungsflächen Nr. 1, 2, 3, 7 - Entwicklungsflächen Nr. 4, 5, 6	•• •
<b>Wasser</b>	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser - Entwicklungsflächen Nr. 1, 2, 3, 7 - Entwicklungsflächen Nr. 4, 5, 6	•• •
<b>Klima / Luft</b>	Keine großräumige Veränderung	-
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Keine relevanten Wirkungen	-
<b>Wechselwirkungen</b>	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-
•• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich		

Bei **Umsetzung der Plangebiete** sind durch Erschließungswege und Versiegelungen die Schutzgüter Mensch (Lärm- und Geruchsimmissionen) und die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden (Versiegelung) sowie Wasser (Grundwasserspende) betroffen. Hier sind durchaus erhebliche Umweltwirkungen zu erwarten. Sie können aber durch geeignete Maßnahmen in ihren Wirkungen vermindert oder kompensiert werden.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin voraussichtlich in landwirtschaftlicher Nutzung. Die Stadtentwicklung von Sulingen ist dann in der vorbezeichneten Form nicht möglich. Insbesondere die Darstellung der gewerblichen Bauflächen ist ohne Alternative und könnte voraussichtlich erhebliche negative wirtschaftliche Konsequenzen für die Stadt Sulingen zeigen.

*Prognose*

## 4 Kompensationsmodell der Stadt Sulingen

*Vermeidung* Eine **Vermeidung** der Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange ist im Vorfeld bereits durch die Standortwahl auf bislang ackerbaulich genutzten Flächen mit relativ geringer Bedeutung erfolgt. Es werden auch keine kulturhistorisch wertvollen Flächen beansprucht. Besondere flächenintensive, neue verkehrliche Anbindungen (außer internen Erschließungen) werden ebenfalls nicht erforderlich, da alle Entwicklungsflächen bestmöglich hinsichtlich vorhandener Erschließungswege platziert wurden.

*Minimierung* Eine **Minimierung** der möglichen Eingriffe kann weiterhin dadurch erfolgen, dass randliche Gehölzstrukturen mit standortgerechten Pflanzen erhalten/weiterentwickelt werden. Günstige Wirkungen auf das Landschaftsbild sind zu erwarten. Insbesondere ist auch eine naturnahe Oberflächenentwässerung im Gesamtkonzept der Stadt geplant, wodurch die Grundwasserspende nicht wesentlich nachteilig verändert wird.

Eine wesentliche Minimierung möglicher Eingriffsfolgen wurde insbesondere durch die Wahl der Konzentrationsbereiche für Windenergie erreicht. Sie wurden in ihren neuen Flächendarstellungen vor allem in Bereichen vorgesehen, die erheblich vorbelastet sind. Durch die Nutzung solcher Bereiche wird gezielt die Inanspruchnahme noch weitgehend unbelasteter Bereiche in Natur und Landschaft vermieden.

*Kompensation* Dennoch können bei einer möglichen Umsetzung der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, die einer Kompensation bedürfen. Rechnerisch absehbar könnte sich ein Wertpunktedefizit von rd. **374.780 Punkten** ergeben. Das entspricht bei einem Aufwertungsfaktor möglicher Flächen von einem Wertfaktor (z.B. von Ackerland in extensives Grünland) analog rd. 37,4 ha Kompensationsflächenbedarf.

Die Stadt hat deshalb vorausschauend große Flächenareale durch Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert, auf denen künftig Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt werden sollen. Grundlage der Darstellungen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen wurden, sind die bisherigen Arbeiten zum **Kompensationsflächenpool der Stadt**, der kontinuierlich weiterentwickelt wird. Die Stadt arbeitet seit langem daran, naturschutzfachlich wichtige Bereiche im Stadtgebiet zu vernetzen und weiter zu entwickeln. Die Bilanz des Kompensationsflächenpools (siehe Abb. 11) zeigt, dass innerhalb der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen noch Aufwertungsmaßnahmen von mindestens rd. 211.724 Wertpunkten (bei Erhöhung um nur eine Wertstufe) umgesetzt werden können. Aber auch die Umsetzung um mehr Wertstufen (z.B. Vernässungen, Waldentwicklung etc.) sind denkbar.

**Noch genauere rechnerische Nachweise von erforderlichen Kompensationsflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind aus mehreren Gründen nicht zielführend:**

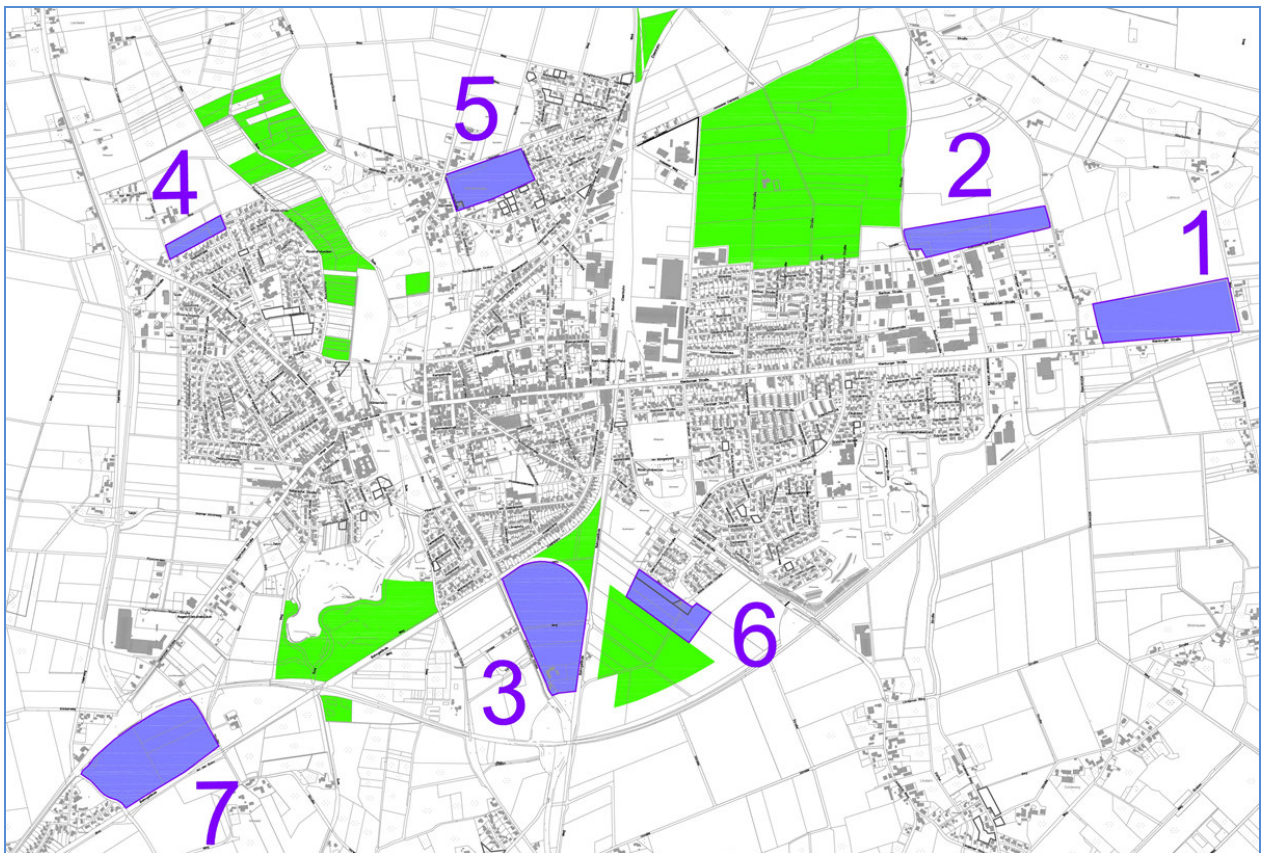
- Zum einen steht noch nicht fest, dass wirklich alle Entwicklungsflächen in den nächsten Jahren auch durch eine verbindliche Bauleitplanung baurechtlich vorbereitet werden können und damit auch tatsächlich in die Nutzung gehen. Erst dann entsteht aber faktisch ein Kompensationserfordernis. Eine zu große Vorratspolitik bei Ausgleichsflächen kann zu einer großen finanziellen Belastung der Stadt führen.
- Zum anderen will die Stadt auch zukünftig bei Bedarf die Flächenangebote von Landwirten etc. nutzen, die sich kurzfristig infolge veränderter Nutzungsansprüche o.ä. auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Leitlinie ist hier die Vernetzung aller bisherigen Flächen des Pools.
- Und schließlich will sich die Stadt auch grundsätzliche Handlungsoptionen offenhalten. So kann es z.B. vorkommen, dass Eingriffe in betroffene Schutzgüter

(z.B. Fledermäuse) nicht auf bereits zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden können, sondern dass hier besondere naturschutzfachliche Ansprüche an die Kompensationsflächen bestehen, denen im Einzelfall zu begegnen ist.

Abb 11 Übersicht über die dargestellten Kompensationsflächen der Stadt nach Ortsteilen sowie die noch verfügbaren Werteinheiten durch Aufwertungsmaßnahmen, Stand 12/2011

Gemarkung	Anzahl der Flurstücke	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert-einheiten erreichbar / Aufwertung	Bereitgestellt für folgende Planungen	noch verfügbare WE (Aufwertungs-faktor 1)
<b>Groß Lessen</b>	5	<b>102.992</b>	<b>90.809</b>	BP 69, B 67, Flurbereinigung, BP 75, BP 73, BP 66, BP 23b, BP 77, BP 80, BP 74, Erdölbohrung, BP 85, BP 86, BP 46, BP 76, BP 84, BP 70	<b>0</b>
<b>Rathlosen</b>	4	<b>54.359</b>	<b>27.104</b>	BP 84, BP 70	<b>0</b>
<b>Klein Lessen</b>	3	<b>26.563</b>	<b>15.911</b>	BP 70	<b>0</b>
<b>Sulingen</b>	6	<b>111.236</b>	<b>70.445</b>	BP 70, BP 95, BP 92, BP 88	<b>33.671</b>
<b>Nordsulingen</b>	14	<b>188.923</b>	<b>178.053</b>		<b>178.053</b>
<b>Lindern</b>	0	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>		<b>484.073</b>	<b>382.322</b>		<b>211.724</b>

Abb 12 Übersicht über die Lage der Eingriffsflächen (blau) zu den wesentlichen Ausgleichsflächen des Flächenpools der Stadt (grün)



Wesentlich im vorliegenden Kompensationsmodell ist, dass die Stadt hinsichtlich der Flächengrößen erhebliche Vorsorge getroffen hat, womit wesentliche Entwicklungen zeitnah kompensiert werden könnten. Die Stadt hat auch durch die Lage der Flächen (siehe Abb. 12) und durch eine konsequente Berücksichtigung ihrer naturschutzfachlichen Ziele im unmittelbaren Umfeld der Stadt (Aufwertung Gewässerniederungen, Schaffung vernetzter Strukturen, Sicherung des Wasserschutzgebietes etc.) den naturschutzfachlichen Belangen auf Ebene der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung Rechnung getragen.

## 5 Zusätzliche Angaben

*Prüfverfahren und Kenntnislage*

Die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Stadt, teilweise fachgutachterlichen Stellungnahmen, der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationsgrundlagen wurden nicht festgestellt, denn der Flächennutzungsplan bereitet als Masterplan nur Planungen vor. Zur Umsetzung der Planung bedarf es in aller Regel eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung, in denen aufgrund der genaueren Planungen die Umweltauswirkungen exakt dargelegt werden können.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist im Stand einer vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht detailliert erforderlich. Hinweise auf diesbezüglich besonders problematische Bereiche liegen nicht vor. Bei Umsetzung der Plangebiete sind hierzu jeweils aktualisierte Betrachtungen über mögliche Einflüsse auf den Artenschutz vorzulegen.

*Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)*

Die Stadt hat dargelegt, dass im Rahmen ihres Kompensationsflächenpools durchaus notwendige Ausgleichsflächen für etwaige Eingriffe bereitgestellt werden können. Da sich eine Umsetzung möglicher Kompensationsmaßnahmen in der Regel auf den Flächen vollziehen wird, die im Besitz der Stadt sind, sind weitere Maßnahmen zur Überwachung oder ist ein besonderes Monitoring nicht erforderlich. In den nachfolgenden konkreten Planungen werden jeweils die entsprechenden Fachdienste der Stadt sowie des Landkreises die Umsetzung entsprechender Regelungen im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren überwachen.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sulingen wird die bauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen für einen mittelfristigen Planungshorizont vorbereitet. Dazu wurden die bestehenden Siedlungsbereiche planerisch mit Flächennutzungen in den Kategorien gewerbliche, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen dargestellt.

Der weitaus größte Teil des Stadtgebietes wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und für diesen Teil wurde damit keine bauliche Nutzung vorgesehen. Neben den vorhandenen Siedlungsbereichen wurden bisher unbebaute Bereiche in die Planung einbezogen und so die zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet. Aus diesen Darstellungen können Bebauungspläne entwickelt werden, die bei Bedarf neue Baurechte schaffen.

Entsprechend des vorbereitenden und übergeordneten Charakters des Flächennutzungsplanes können die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, nur vorläufig und überschlägig beschrieben und bewertet werden. So sind bei Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauzwecke erhebliche Auswirkungen für den Belang Natur und Landschaft zu er-

warten, wobei die Eingriffe in das Schutzgut Boden in der Regel zu erheblichen Beeinträchtigungen führen werden. Aber an den Ortsrändern kann auch das Landschaftsbild in dieser ländlich geprägten Umgebung gestört werden. Für negative Auswirkungen in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können, werden Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet, die im Flächenpool der Stadt durchgeführt werden sollen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärmbelastung werden überwiegend in bereits bebauten Lagen stattfinden, wo der Flächennutzungsplan nicht mehr regelnd eingreifen kann. Durch die Planung vorbereitete Auswirkungen sind nur für den Bereich der Darstellung von gewerblichen Bauflächen zu erwarten, deren Erheblichkeit aber durch entsprechende Abstandswahrungen oder durch Regelungen in späteren Verfahren auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

-----