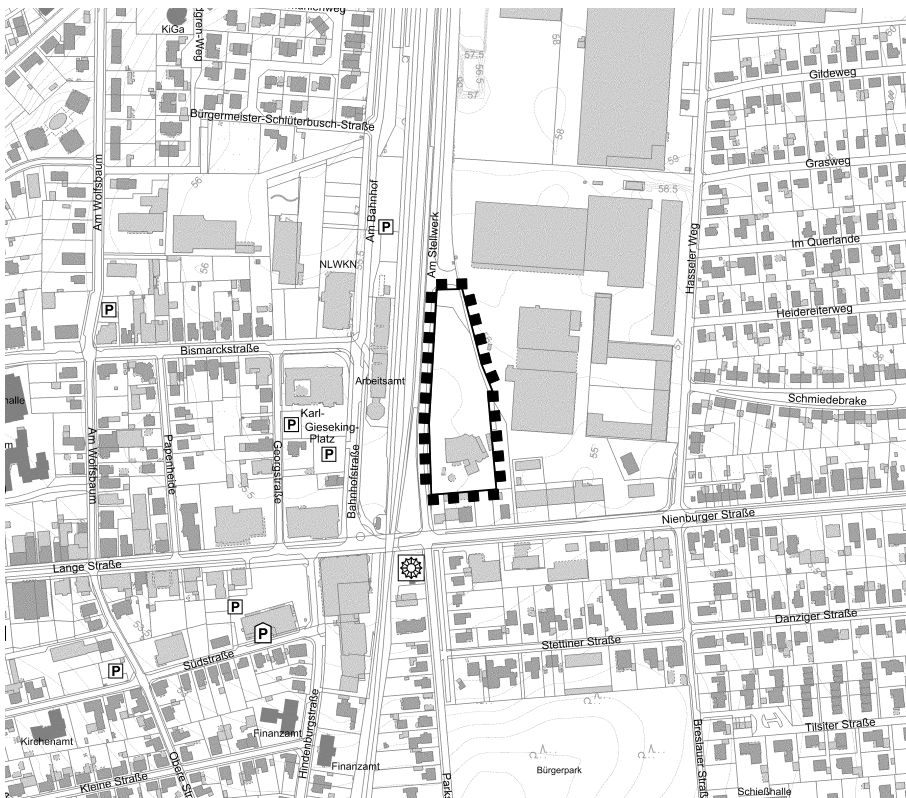


# 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Begründung

(im Bereich BP 118 „Innenstadt Ost“) – Stand: 19.08.2025

Stadt Sulingen



<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsanlass und Änderungsziel</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Derzeitige Situation</b>	<b>6</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>6</b>	
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6	
4.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7	
4.3	Flächennutzungsplan	7	
4.4	Landschaftsrechtliche Vorgaben	7	
4.5	Vorrang Innenentwicklung / Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen	8	
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>8</b>	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>8</b>	
6.1	Erschließung	8	
6.2	Ver- und Entsorgung	9	
6.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
6.5	Forstwirtschaftliche Belange	10	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>	
7.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11	
<b>8</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>	
8.1	Eingriffsregelung	12	
8.2	Biotop- und Artenschutz	12	
8.3	Natura 2000	14	
8.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>	
9.1	Einleitung	15	
9.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	17	
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	23	
9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	23	
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24	
9.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder		

	Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	24
9.7	Zusätzliche Angaben	24
9.8	Zusammenfassung	25
9.9	Referenzliste der Quellen	26

#### Einsicht von Planunterlagen

Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Sulingen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **1 Änderungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat am 24.03.2022 beschlossen, für den östlichen Bereich der Innenstadt Sulingens die Zielvorgaben des Rahmenplans „Sanierung Sulingen Zentrum“ und des Einzelhandelskonzeptes Sulingen planungsrechtlich zu sichern und dafür den Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Als Voraussetzung dafür wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. §§ 2 bis 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich (s. Pkt. 4.3 der Begründung).

## **2 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Der Bereich der vorliegenden Änderung bildet heute den räumlichen und funktionalen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Sulinger Innenstadt im Osten.

Die Sulinger Innenstadt wird maßgeblich geprägt durch die lineare Einkaufsstraße Lange Straße im Abschnitt von der Galtener Straße im Westen bis zur Bahnlinie im Osten. Während der westliche Auftakt der Langen Straße von einer kleinteiligen Bebauung mit Fachgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt ist, stellt sich der östliche Bereich der Innenstadt als Gemengelage aus mehreren solitären großformatigen Einzelbauten insbesondere mit Nutzungen aus großflächigem Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistung dar. Jenseits der Bahnlinie schließen sich weiter östlich große Gewerbeeinheiten des „SUN-Park“ an, so dass dem Änderungsbereich der östlichen Innenstadt eine wichtige Scharnierfunktion zukommt.

Der 2023 beschlossene Rahmenplan „Sanierung Sulingen Zentrum“ formuliert für den Bereich der östlichen Innenstadt als Ziele eine Nachverdichtung der großen Grundstücke sowie die Ausbildung von Raumkanten zur Arrondierung des östlichen Auftakts in die Sulinger Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept\* für die Stadt Sulingen aus dem Jahr 2021 stellt für den östlichen Innenstadtbereich fest, dass hier ein Bereich für Fachmärkte besteht. Die Potenzialfläche östlich der Bahnlinie wird für die Ansiedlung von Betrieben mit höherem Verkaufsflächenbedarf als Ergänzung des Fachmärktebereichs formuliert.

\* Dr. Lademann und Partner 2021:  
Perspektiven der  
Einzelhandelsentwicklung in  
Sulingen –  
Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020. Hamburg. Februar 2021

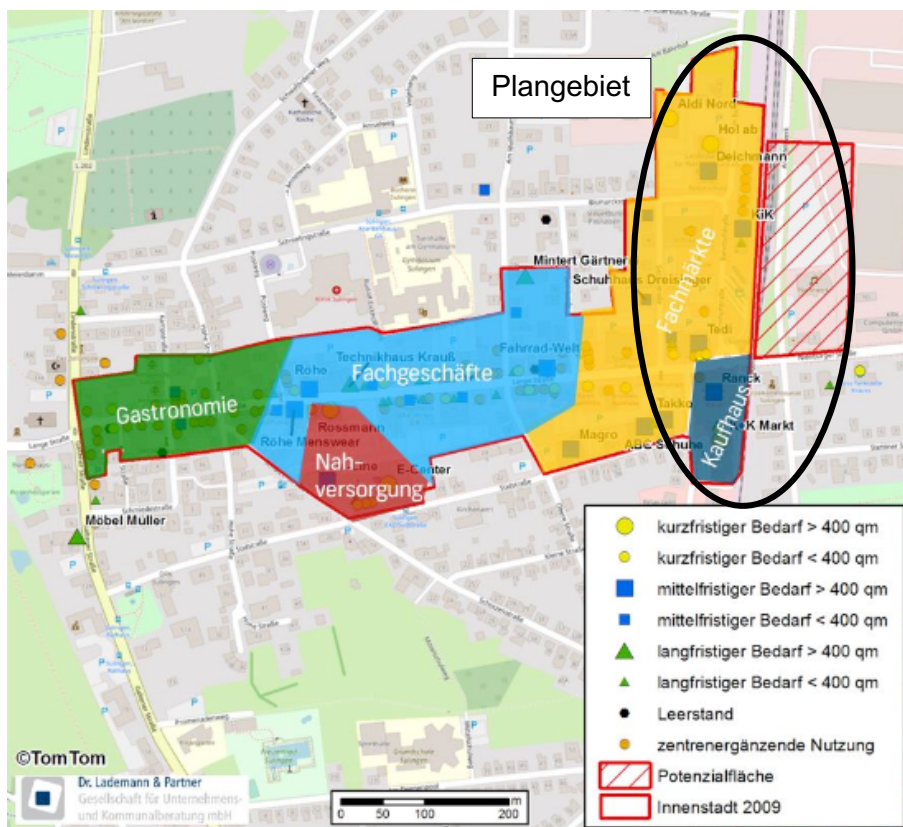


Abbildung 1: Geschäftslagen der Innenstadt, Einzelhandelsentwicklungskonzept

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Tanzclub im Änderungsbereich stehen kurzfristig größere Flächen für eine baulichen Entwicklung zur Verfügung. Ansiedlungsinteresse besteht durch einen großflächigen Vollsortimenter. Denkbar sind grundsätzlich aber auch andere innenstadtrelevante Dienstleistungen, Einzelhandels- oder gewerbliche Nutzungen, die den Zentralen Versorgungsbereich sinnvoll ergänzen. Die Stadt Sulingen hat sich nun zum Ziel gesetzt eine gemischte Baufläche in Anlehnung an die westlich gelegenen gemischten Bauflächen der Innenstadt im Änderungsbereich planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen derzeit als „Sonderbaufläche“ S2 mit der Zweckbestimmung „Kultur / Freizeit“ dargestellt. Die bisherige Nutzung durch eine Diskothek wurde aufgegeben, sodass die Darstellung als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung entbehrlich wird. Zudem entspricht sie nicht dem künftigen Ziel auf der Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereichs innenstadtrelevante Nutzung in Anlehnung an den zentralen Versorgungsbereich zu etablieren.

Um nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sinnvolle Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches gen Osten zur Schaffung ergänzender Innenstadtnutzungen im östlichen Anschluss

an die Fachmarkt-Agglomeration entlang der Bahnhofstraße und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“ zu schaffen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sulingen erforderlich. Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung von Sonderbauflächen „Kultur / Freizeit“ zu „Gemischte Baufläche“.

### **3 Derzeitige Situation**

Der ca. 1,03 ha große Änderungsbereich liegt im östlichen Innenstadtzentrum von Sulingen im Bereich östlich der Bahntrasse und wird über die Straße Am Stellwerk und die Nienburger Straße erschlossen, welche den Änderungsbereich an das überörtliche Netz der Bundesstraßen B 61 (Diepholzer Straße / Bassumer Straße) im Westen und der B 214 im Osten anbindet.

Der Änderungsbereich befindet sich im ergänzenden Potenzialbereich Sulingens im direkten Anschluss an den westlich angrenzenden Zentralen Versorgungsbereich (ZVS). In kurzer Distanz Richtung Westen befinden sich dort Gemeinbedarfseinrichtungen, wie das Gymnasium, das Krankenhaus und die Bücherei.

Im Änderungsbereich befindet sich das große Grundstück des ehemaligen Stellwerks, welches als Diskothek genutzt wurde und zum Anfang des Jahres 2025 den Betrieb eingestellt hat. Die nördlichen Freiflächen bilden einen großen Parkplatzbereich.

Südlich des Änderungsbereiches grenzt eine gemischte Baufläche an. Ein eingeschossiges Gebäude mit einer Imbissnutzung bildet den Auftakt der Nienburger Straße. Die Freiflächen werden für Außengastronomie genutzt. Angrenzend befinden sich Garagen und ein Gebäude mit einer Dienstleistungseinrichtung und Wohnnutzungen im Ober- und Dachgeschoss. Der östliche Bereich des Grundstücks dient als Parkplatz. Den Abschluss der Reihe bildet ein einzelnes Wohngebäude.

Östlich und nördlich des Änderungsbereiches grenzen im Gewerbegebiet Sun-Park (Sonderbaufläche S 3) gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen, wie ein Baumarkt, ein Kinderspielhaus, ein Tierchutzverein und Teile der Verwaltung an.

### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Kreises Diepholz ist die Stadt Sulingen als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. Zudem wird Sulingen als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“

dargestellt. Der Änderungsbereich ist als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt. Weiterhin werden die westlich angrenzende Eisenbahnstrecke sowie der Bahnhof mit „Vorranggebiet mit Bahnhof Verknüpfungsfunktion für ÖPNV“ dargestellt.

#### **4.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nach den Hochwassergefahrenkarten\* (Stand 2019), nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Gemäß Starkregenhinweiskarte\* für Niedersachsen des BKG kommt es im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) in untergeordneten Teilbereichen zu Wasserhöhen von maximal 30 cm. Im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) kann es in untergeordneten Teilbereichen zu Wasserhöhen von maximal 50 cm kommen. Betroffen ist vor allem der westliche Bereich entlang der Straße Am Stellwerk. Die umgebenden Flächen weisen ebenfalls kein signifikantes Überflutungsrisiko bei Starkregen auf.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt für den Änderungsbereich derzeit „Sonderbaufläche Kultur und Freizeit“ dar. Im Sinne des § 8 (3) BauGB (Parallelverfahren) wird der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als 3. Änderung mit der gleichzeitigen Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert.

Der Änderungsbereich wird zukünftig als „Gemischte Baufläche“, dargestellt.

#### **4.4 Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Zentrumsbereich von Sulingen. Landschaftsplanerische Vorgaben liegen dementsprechend nicht vor.

\*Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN).  
Online unter:  
[https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/HWRM-RL/Linkliste\\_der\\_Hochwassergefahren\\_und\\_Risikokarten\\_Niedersachsen\\_2ter\\_Zyklus.pdf](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Linkliste_der_Hochwassergefahren_und_Risikokarten_Niedersachsen_2ter_Zyklus.pdf)

\*Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregengefahrenhinweise NI. Online unter:  
[https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni)

#### **4.5 Vorrang Innenentwicklung / Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen**

Mit der vorliegenden Planung werden bereits bebaute Innenbereiche überplant. Zudem wird eine bereits bestehende Brachfläche einer Nachnutzung zugeführt, sodass nicht auf Flächen auf der grünen Wiese zurückgegriffen werden muss. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB ist somit nicht notwendig.

### **5 Änderungspunkte**

Mit dem genannten Planungsziel wird der Flächennutzungsplan wie folgt geändert. Die folgenden Punkte entsprechen den im Änderungsplan eingetragenen Ziffern.

#### **Änderungspunkt 1**

Änderung von Sonderbauflächen „Kultur / Freizeit“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in „Gemischte Baufläche“ § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Mit der aufgegebenen Diskothek östlich der Bahnlinie ist eine größere Potenzialfläche brachgefallen, welche sich laut Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) Sulingen als Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereichs für eine Ansiedlung innenstadtrelevanter Nutzungen anbietet und somit den östlichen Abschluss der Innenstadt bilden soll. Die Fläche bildet den Übergang von der Innenstadt zum Gewerbepark SUN-Park mit gewerblichen Nutzungen, aber auch größeren Verwaltungseinrichtungen.

Da das städtebauliche Ziel der Ansiedlung von zentrenrelevanten Nutzungen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird die Änderung dessen von der Darstellung eines Sondergebietes „Kultur / Freizeit“ in „gemischte Baufläche“ notwendig.

### **6 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die folgenden Belange geprüft und sind gegebenenfalls zu beachten.

#### **6.1 Erschließung**

Die standortgünstige Lage des Änderungsbereiches an der Nienburger Straße sichert eine gute Anbindung über die B 61 im Westen und B 214 im Osten an das überörtliche Verkehrsnetz. Des Weiteren wird der Änderungsbereich über die Straße Am Stellwerk erschlossen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung durch Strom, Gas und Wasser kann von den zuständigen Trägern durch Netzerweiterung sichergestellt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch die Wasserversorgung (WV) Sulinger Land gewährleistet werden.

Für das Ansiedlungsinteresse des Lebensmittelmarkt wurde eine Entwässerungskonzept erstellt, welches eine ordnungsgemäße Entwässerung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser regelt.

Der Schmutzwasserabfluss wird durch die geplanten Leitungen in das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Sulingen eingeleitet. Auf dem Grundstück wird das anfallende Schmutzwasser mittels Halungen DN 150 zu der vorhandenen Einleitstelle geführt.

Der nördlichste Bereich an der Straße Am Bahnhof sowie der Bereich der Potenzialfläche MK 5 wird nach Norden in die Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes „Hinterm Wolfsbaum“ entwässert. Von dort wird das Wasser gedrosselt weiter in den Nordsulinger Graben geleitet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung werden die Abflüsse von den versiegelten Flächen der geplanten Neubaumaßnahme in einer abgedichteten Rigole zwischengespeichert und durch ein Rohr DN 300 in das bestehende Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Das benötigte Rückhaltevolumen wurde gem. DWA-A 117 berechnet. Das Entwässerungssystem weist einen Retentionsraum von ca. 57 m auf und ist somit ausreichend für das geplante Bauvorhaben bei einem Regenereignis mit der erforderlichen Wiederkehrzeit von 5 Jahren bemessen. Die Rückstauenebene für Regenwasser liegt bei ca. 55,42 m. ü. NHN. Um die Rigolenelemente vor einer Entlastung des öffentlichen Regenwasserkanals zu schützen, soll der „RW-HA“ mit einer Rückstausicherung versehen werden.

Im Änderungsbereich liegen keine festgesetzten / vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete vor.

## 6.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Da der Änderungsbereich als langjährige Stellwerksfläche fungiert hat, sind Altlasten, Bodenumlagerungen, Bodenauffüllungen nicht auszuschließen. Durch umliegenden Straßen- und Gleisbau sowie die Errichtung der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen können Bodenveränderungen im Zuge der vorangegangenen Bauarbeiten unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Der angrenzende Bereich zwischen der Nienburger Straße und dem Gleisdreieck der Strecken nach Nienburg / Bassum wurde seit rd. 1900

als Bahnhof mit angrenzendem Bahnbetriebswerk und Lokschuppen intensiv genutzt.

Durch präventiv durchgeführte Recherchen wurden von der Stadt Sulingen zum Teil großflächige Bodenverunreinigungen ermittelt, die insbesondere Auswirkungen auf das von Nordosten nach Südwesten streichende Grundwasser haben. Diese Altlasten der DB-Netz sind dem Landkreis Diepholz als Untere Bodenschutzbehörde hinreichend bekannt. Eine Sanierung des Grundwasserschadens ist in Abwägung zu den Kosten nicht möglich; lediglich ein über die nächsten Jahre begrenztes Monitoring soll den Schadensverlauf überwachen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Kampfmittelvorkommen sind nicht zu vermuten. Sollten jedoch bei der Durchführung von Baumaßnahmen außergewöhnlich verdächtige Verfärbungen beobachtet werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **6.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Gewässer vor. Wasserwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

#### **6.5 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **7 Immissionsschutz**

Der Änderungsbereich unterliegt Schallimmissionen durch Gewerbe (geplanter Lebensmittelmarkt) und Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr). Zur Ermittlung der einwirkenden Schallimmissionen, wurde daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“) eine schalltechnische Untersuchung für den Gewerbelärm und den Straßenverkehrslärm durchgeführt. Für die Schienenverkehrsgeräusche erfolgte im Zusammenhang mit einem anderen angrenzenden Bebauungsplan an den Schienenweg eine Abschätzung, die auf dieses Verfahren übertragen wird.

- **Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung hat für den Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Bäckereifiliale ergeben, dass aufgrund der geringen Geräuschbelastung kein erforderlicher Immissionsschutz durch entsprechende Festsetzungen (aktiver / passiver Schallschutz) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen muss.

- **Verkehrslärm**

Um den Verkehrslärm ausgehend von einer möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt im Änderungsbereich zu untersuchen, wurden Veränderungen der Straßenverkehrslärmverhältnisse ermittelt. Hierzu wurden Immissionsberechnungen für den Ist-Zustand und den Zustand mit Betrieb des Lebensmittelmarktes (Soll-Zustand) durchgeführt.

Folgende Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm sind festzuhalten: In Bezug auf Straßenverkehrsgeräusche werden die Kriterien gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm /G4/ nicht erfüllt und es ergibt sich kein Hinweis darauf, dass die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs durch organisatorische Maßnahmen vermindert werden sollen.

- **Schienenverkehrsgeräusche**

Nach Einstellung des Personenverkehrs in den 1960er bzw. 1990er Jahren findet ausschließlich Werksverkehr in geringem Umfang statt, der Bahnanlagen zum Richtungswechsel nutzt. Zurzeit ist hier mit 2 Tankzügen pro Woche (Öl) zu rechnen, welche im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes umspannen. Das „Aktionsbündnis zum Erhalt der Bahnstrecke Bassum-Bünde“ (AEBB) plant künftig die Inbetriebnahme einer „Freizeitbahn“. Zur Abschätzung möglicher Immissionen durch diesen sehr geringen Güter- und möglichen Nahverkehr liefert die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ im Anhang ein vereinfachtes Schätzverfahren für Schienenverkehr. Beim niedrigsten hier vorgegebenen Ansatz von 0,5 - 0,6 Zügen pro Stunde mit einem Güterverkehrsanteil von 15 % lässt sich ein Beurteilungspegel von 49 dB (A) für den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) ablesen. Daher ist hier ohne weitere gutachterliche Vertiefungen festzuhalten, dass selbst bei einer höheren betrieblichen Ausnutzung der Bahnstrecke gemäß den beschriebenen Parametern die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die DB AG weist darauf hin, dass auch künftig mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Strecke zu rechnen ist. Das vereinfachte Schätzverfahren des Anhanges A3 der DIN 18005-1 zeigt, dass auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eine höhere Ausnutzung der Strecke zulässig wäre.

### **7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Derzeit sind in dem Änderungsbereich keinerlei Bau- und Bodendenkmale bekannt oder zu erkennen. Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt

Sulingen zu melden, welche sofort das Nieders. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – benachrichtigen werden.

## **8 Natur und Landschaft**

### **8.1 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit der Planung voraussichtlich ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder durch den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Die konkrete Höhe des erforderlichen Eingriffsausgleichs sowie Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und abschließend festgelegt.

### **8.2 Biotop- und Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob mit Umsetzung eines Planvorhabens artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind. Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG gelten dabei vorrangig dem Schutz der besonders- und der streng geschützten Arten. Welche Arten diesen Schutzkriterien unterliegen, ergibt sich aus § 7 (2) BNatSchG.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. Die Artenschutzbelange sind im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, so dass sich Darstellungen vermeiden lassen, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können. Bei der Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange ist die Ist-Situation und nicht die planungsrechtliche Situation entscheidend.

Der Änderungsbereich befindet sich im innerörtlichen Bereich von Sulingen und umfasst im Wesentlichen ein ehemals als Diskothek genutztes Gebäude mitsamt den nördlich angrenzenden Parkplatzflächen. Östlich des Parkplatzes verläuft eine Gehölzreihe, im Norden besteht eine Grünfläche. Auch im Biergarten der Diskothek liegt ein Baumbestand aus älteren Kastanien vor.

Das Umfeld ist insbesondere von Gewerbe sowie von Wohnnutzungen geprägt. Zudem verlaufen westlich des Änderungsbereiches eine Bahnstrecke sowie die Straße „Am Stellwerk“. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist daher von hohen anthropogen bedingten Störeffekten auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen (Biotop-)Strukturen ist im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung potenziell von einer primären Betroffenheit der Artengruppen der Fledermäuse und Vögel auszugehen.

Der Änderungsbereich bietet nach fachgutachterlicher Einschätzung jedoch insgesamt lediglich ein sehr geringes Potenzial als Lebensraum für geschützte Arten. In dieser Hinsicht können lediglich störungstolerante **Vogel- und Fledermausarten** sporadisch im innerstädtischen Bereich vorkommen. Die bestehenden Strukturen lassen dabei nicht auf eine relevante Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. als essenzielles Nahrungshabitat schließen. Hinweise auf Gebäudebrütende Arten wie z. B. Schwalben oder Fledermäuse sind im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung nicht festgestellt worden.

Da die Diskothek bis vor kurzer Zeit noch intensiv genutzt wurde, sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern aufgrund der Störungen für dieses Gebäude nicht zu erwarten. Die vorhandene Beleuchtung (Flutlichter) im nördlich vorgelagerten Stellplatzbereich weist zudem auf ein weiteres erhebliches Störpotenzial hin, sodass etwaiges Artvorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind dementsprechend nicht anzunehmen.

Gleichwohl sind Vorkommen störungstoleranter, **europäischer Vogelarten** auch in Stadtlagen sowohl in / an Gebäuden, als auch Baumbeständen nie vollumfänglich auszuschließen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung sind daher die u. g. Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art führen könnten, sind sicher zu verneinen. Auch eine relevante Beschädigung / Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte und einem Verlust der ökologischen Funktion kann ausgeschlossen werden. Es liegen gleich- bzw. höherwertige (Biotop-)strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vor.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG ist eine Entfernung von Gebüsch, Hecken und anderen Gehölzen gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die zeitliche Vorgabe gilt auch für den beabsichtigten Abbruch der Diskothek. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu berücksichtigen.

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher aus artenschutzrechtlicher Sicht i.S. des § 44 (1) BNatSchG vollzugsfähig. Verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten sind für den Änderungsbereich weder bekannt noch aus fachgutachterlicher Sicht zu erwarten.

### **8.3 Natura 2000**

Gemäß der in der Verwaltungsvorschrift\* benannten Regelvermutung, sind außerhalb eines 300 m Radius keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ein FFH-Gebiet zu erwarten. Da das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rathloser Gehäge“ (DE- 3218-331) in einer Entfernung von rund 4,5 km in nordwestlicher Richtung liegt, sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu prognostizieren.

\* RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.04.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

### **8.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Neuen Gebäude sind nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Zur Minderung negativer Auswirkungen werden auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Vorgaben, wie eine Durchgrünung von Stellplätzen, getroffen.

Insgesamt werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 9 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

### 9.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhaltes**

Der Rat der Stadt Sulingen hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern (3. Änderung), um für den östlichen Bereich der Innenstadt Sulingens die Zielvorgaben des Rahmenplans „Sanierung Sulingen Zentrum“ und des Einzelhandelskonzeptes Sulingen planungsrechtlich zu sichern und dafür den Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 1,03 ha große Fläche im zentralen Siedlungsbereich von Sulingen. Das nähere Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Änderungsbereich liegt östlich einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnstrecke und der Straße „Am Stellwerk“. Das vorhandene Gebäude wurde als Diskothek genutzt, die Anfang 2025 ihren Betrieb eingestellt hat. Der nördliche Änderungsbereich umfasst die Parkplatzflächen des Grundstücks. An der östlichen Grenze verlaufen Gehölzstrukturen.

- **Ziele des Umweltschutzes**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz setzt für den Änderungsbereich „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ fest. Zusätzlich ist für die Innenstadt von Sulingen die „Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiraumsysteme“ festgesetzt.

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet „Rathloser Gehäge“ (DE-3218-331) liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km nordwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Gewerbelärm und den Straßenverkehrslärm durchgeführt.</p>
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz, dem Bundeswaldgesetz und dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben werden abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
<b>Boden/ Fläche und Wasser</b>	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundesbodenschutzgesetzes und des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Niedersächsische Wassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Bundesbodenschutzgesetz), wird durch eine Flächeninanspruchnahme im innerstädtischen Bereich Rechnung getragen. Zudem erfolgt die sinnvolle Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (u.a. zur Sicherung der Vielfalt,</p>

Umweltschutzziele	
	Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerstädtische Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch ausgewiesene Biotopverbundflächen überplant werden.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Niedersächsische Naturschutzgesetz Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bauleitplan u.a. durch die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen berücksichtigt.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Sulingen und ist durch die im Geltungsbereich sowie im Umfeld bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude mit den dazugehörigen Parkplätzen sowie eine stillgelegte Bahnstrecke gekennzeichnet.</li> <li>- Durch die innerstädtische Lage, das gegebene Verkehrs- und Kundenaufkommen sowie den hohen Versiegelungsgrad bestehen deutliche Vorbelastungen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der zu erwartenden Arbeitszeiten nicht überschritten. Dies ist ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der dann vorliegenden Detailschärfe zu konkretisieren.</li> <li>- Die Änderung in „Gemische Bauflächen“ dient der planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters.</li> <li>- Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (s. auch Kap. 7) werden mit der vorliegenden Änderung insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotopstrukturen ist der Änderungsbereich durch die großflächige Versiegelung gekennzeichnet. Die Grünstrukturen umfassen lediglich einzelne Gehölze im Bereich der ehemaligen Diskothek sowie entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches.</li> <li>- Die im Änderungsbereich bestehenden Strukturen sowie die derzeitige Nutzung geben keine Anhaltspunkte für Vorkommen sog. verfahrenskritischer Arten. Im Rahmen einer überschlägigen Einschätzung artenschutzrechtlichen Belange i.S. des § 44 (1) BNatSchG ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorhaben planerisch vorbereitet werden, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden können.</li> <li>- Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem störungsunempfindlichen und an menschliche Nutzungen gewöhnten Spektrum.</li> <li>- Geschützte Pflanzenarten können aufgrund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.</li> <li>- Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.</li> <li>- Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet „Rathloser Gehäge“ (DE- 3218-331) liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km nordwestlich des Änderungsbereiches.</li> </ul>

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch - unter Beachtung derzeitiger Nutzungen - voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> <li>- Baubedingte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu beurteilen. Auf der vorliegenden Planungsebene liegen - unter Berücksichtigung potentieller Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener CEF-Maßnahmen - keine Anhaltspunkte für unvermeidbare artenschutzrechtliche Konflikte vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind verhältnismäßig einfache Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung ausreichend um ein Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen.</li> <li>- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verursacht, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.</li> <li>- Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, sind keine voraussichtlichen, erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrsbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemmissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch - soweit auf der vorliegenden Planungsebene ersichtlich - nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.</li> </ul>

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich liegt im innerstädtischen Bereich und umfasst eine Fläche von rund 1,03 ha. Er stellt sich als bereits überwiegend anthropogen beeinflusste / versiegelte Fläche dar.</li> <li>- Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits in großen Bereichen des Änderungsbereiches stattgefunden. Neben dem Gebäude sind große Bereiche des Parkplatzes ebenfalls versiegelt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung des Planvorhabens erfolgt für den Bereich der ehemaligen Diskothek eine Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten / versiegelten Fläche.</li> <li>- Von einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung ist nicht auszugehen.</li> <li>- Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen / Flächenversiegelungen nicht davon auszugehen, dass die Erheblichkeitsschwelle baubedingt überschritten wird.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist nicht zu erwarten</li> </ul>

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß Angabe des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (BK50, NUMIS-Portal) unterliegt dem Änderungsbereich eine mittlere Pseudogley-Braunerde. Der Änderungsbereich ist jedoch bereits großflächig versiegelt / bebaut. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen sind keine ungestörten Böden mehr vorhanden.</li> <li>- Bei der derzeitigen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass partiell Beeinträchtigungen durch bestimmte Stoffeinträge vorliegen (Reifenabrieb, Auftausalze, Schwermetalle z.B. Kupfer aus Bremsbelägen). Von einer Überschreitung gesetzlicher Vorgaben / Grenzwerte ist aufgrund der bestehenden Nutzungen jedoch nicht auszugehen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die mit einer Umsetzung des Planvorhabens nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht, da der Änderungsbereich derzeit bereits faktisch deutlich durch die bestehenden Nutzungen vorbelastet / versiegelt ist.</li> <li>- Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein.</li> <li>- Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen baubedingten Auswirkungen – im Vergleich zur derzeitigen Situation – die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen, die mit der Darstellung von gemischter Bauflächen verbunden sind, können auf der Flächennutzungsplanebene nicht abschließend beurteilt werden. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen jedoch auszuschließen. Durch die zukünftigen Gewerbenutzungen sind i.d.R. keine betriebsbedingten Auswirkungen anzunehmen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> </ul>

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden. Ungefähr 890 m westlich liegt das nächstgelegene klassifizierte Gewässer „Sule Oberlauf“.</li> <li>- Der Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutz- noch eines Hochwasserrisikogebiets.</li> <li>- Im Bereich der versiegelten Flächen ist bereits von veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen.</li> <li>- Der Änderungsbereich liegt nach Angabe des Fachinformationssystems NUMIS im Bereich des Grundwasserkörpers „Große Aue Lockergestein links“. Der mengenmäßige Zustand wird als gut eingestuft. Der chemische Zustand wird als schlecht eingestuft, da die Schwellenwerte in Bezug auf Nitrat und Pflanzenschutzmittel überschritten werden (3. Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027), Stand der Daten 01.10.2021).</li> </ul>

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete im Änderungsbereich vorhanden sind, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate oder auch des Grundwasserchemismus sind im Vergleich zum derzeitigen Zustand und aufgrund des Planungsziels nicht zu erwarten.</li> <li>- Nachzeitigem Kenntnisstand sind insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Änderung des Bebauungsplans ergeben sich betriebsbedingt voraussichtlich keine Auswirkungen, die über das bereits derzeit zulässige Maß hinaus gehen.</li> <li>- Ein Eintrag von wasserunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb des Verkehrs auszuschließen.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich und sein Umfeld sind klimatisch einem städtischen Lokalklima zuzuordnen. Durch den bereits bestehenden erhöhten Versiegelungsgrad können - insbesondere bei Schönwetterlagen während der Sommermonate - lokale Hitzeinseln entstehen. Die bestehenden Grünstrukturen sind dabei voraussichtlich nicht geeignet diese nachteiligen Effekte an strahlungsreichen Sommertagen abzumildern.</li> <li>- Neben dem hohen Versiegelungsgrad bestehen weitere Vorbelastungen aufgrund der an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen und dem damit verbundenen Verkehr.</li> <li>- Der Änderungsbereich übernimmt aufgrund mangelnder Strukturen derzeit keine relevanten schutzgutbezogenen Funktionen für angrenzende / umliegende Flächen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> <li>- Aufgrund des derzeitigen Gesamtversiegelungsgrades ist lediglich von einer geringfügigen weiteren Versiegelung auszugehen.</li> <li>- Sofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, wird mit dem Planvorhaben kein erheblicher betriebsbedingter Eingriff auf das Schutzgut Luft- und Klimaschutz vorbereitet.</li> </ul>

<b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es ist mit Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste der zukünftigen Wohngebäude. Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Bestand	- Der Änderungsbereich ist durch die innerstädtische Lage und die bestehenden Nutzungen deutlich anthropogen vorgeprägt. Ein Übergang in den freien Landschaftsraum besteht nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen während der Bauphase (z. B. Baukräne) zu erwarten, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses nicht erheblich sind. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine relevanten Sachgüter, d.h. Gebäude mit besonderer gestalterischer oder hoher funktionaler Bedeutung. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Änderungsbereich nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfinden sind die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfinden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

### 9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt. Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung von Grünstrukturen zu erwarten.

### 9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der nachfolgenden Planungsebene, wenn konkrete Auswirkungen absehbar werden, abschließend zu betrachten.

Auf der vorliegenden Planungsebene absehbar ist jedoch, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden kompensiert werden muss.

Betriebsbedingte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich können abschließend erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet werden.

Es besteht die Möglichkeit, nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben

jedoch dem Bauherrn im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten.

### **9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Zielvorgaben des Rahmenplans „Sanierung Sulingen Zentrum“ und des Einzelhandelskonzeptes Sulingen planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund des Planungsziels ergeben sich keine anderweitigen Möglichkeiten der Realisierung der Planung. Der Änderungsbereich ist unmittelbar räumlich an die vorliegende Situation im Ortskern und die unmittelbar daran anknüpfenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten gebunden. Anderweitige, alternative Planungsmöglichkeiten (plan-konforme Alternativen) mit geringeren städtebaulichen bzw. umweltplanerischen Auswirkungen liegen nicht vor.

### **9.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ<sub>20</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>1000</sub>) besteht kein Hochwasserrisiko.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Brandschutz werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sichergestellt.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **9.7 Zusätzliche Angaben**

#### **• Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands innerhalb des Plangebietes sowie der näheren Umgebung. Eine Zusammenfassung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Flächennutzungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Welche Überwachungsmaßnahmen in den Änderungsbereichen erforderlich werden, wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung abschließend festgelegt. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gem. § 202 BauGB zu überprüfen.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Unbenommen hiervon ist die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

## 9.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Sulingen hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern (3. Änderung), um für den östlichen Bereich der Innenstadt Sulingens die Zielvorgaben des Rahmenplans „Sanierung Sulingen Zentrum“ und des Einzelhandelskonzeptes Sulingen planungsrechtlich zu sichern und dafür den Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 1,03 ha große Fläche im zentralen Siedlungsbereich von Sulingen. Das nähere Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Änderungsbereich liegt östlich einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnstrecke und der Straße „Am Stellwerk“. Das vorhandene Gebäude wurde als Diskothek genutzt, die Anfang 2025 ihren Betrieb eingestellt hat. Der nördliche Änderungsbereich umfasst die Parkplatzflächen des Grundstücks. An der östlichen Grenze verlaufen Gehölzstrukturen.

Die im Änderungsbereich bestehenden Strukturen sowie die derzeitige Nutzung geben keine Anhaltspunkte für Vorkommen sog. verfahrenskritischer Arten. Im Rahmen einer überschlägigen Einschätzung artenschutzrechtlichen Belange i.S. des § 44 (1) BNatSchG ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorhaben planerisch vorbereitet werden, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden können. Auf der nachgelagerten Planungs-/ Genehmigungsebene bestehen ausreichend Möglichkeiten, etwaige artenschutzrechtliche Konflikte durch

Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich CEF-Maßnahmen) zu vermeiden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch verhältnismäßig einfache Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung ausreichend, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet werden. Nach Prüfung der einzelnen Schutzgüter kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichen Vorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Flächennutzungsplanänderung entstehen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Dies geschieht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen ist bei Nichtdurchführung der Änderung nicht auszugehen. Positive Entwicklungen aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüberhinausgehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Flächennutzungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

### 9.9 Referenzliste der Quellen

- Landkreis Diepholz: Landschaftsrahmenplan (2008). Online unter: [https://www.enteramap.de/036\\_diepholz/](https://www.enteramap.de/036_diepholz/). Abgerufen: Januar 2025.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: NUMIS Das niedersächsische Umweltportal. Online unter: <https://numis.niedersachsen.de/portal/>. Abgerufen: Januar 2025.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>. Abgerufen: Januar 2025.
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (25.11.2024), Schallimmissionsprognose im Rahmen der

Aufstellung des B-Plans Nr. 118 „Innenstadt Ost“ der Stadt Sulingen. Bremerhaven

- Dr. Lademann & Partner (07.07.2020, redaktionell ergänzt im Feb. 2021), Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen, Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020. Hamburg
- Dr. Lademann & Partner (08.12.2023), Der Standort „Am Stellwerk“ in Sulingen als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsanalyse für ein periodisches Ansiedlungsvorhaben im ZVB Innenstadt. Hamburg
- SHP Ingenieure (Juli 2024), Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 118 „Sulingen Innenstadt Ost“. Hannover
- Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG (April 2024), Neubau eines Combi Marktes, Nienburger Straße 5, Sulingen, Entwässerungskonzept. Westerstede
- Böker und Partner (06.01.2023), Orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung Neubau eines Combi Marktes Am Stellwerk/ Nienburger Straße in Sulingen, Geotechnischer Bericht. Hannover

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sulingen  
Coesfeld, den 19.08.2025

WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld