



# UMWELTBERICHT

gemäß §§ 2 + 2a BauGB

## zum Bebauungsplan Nr. 7 "Fladderdamm", 1. Änderung

in der  
Stadt Sulingen  
(Landkreis Diepholz)

**Beauftragung:**

RATISBONA Projektentwicklung KG  
Kumpfmühler Straße 5  
93047 Regensburg

**Bearbeitung und ©:**

Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf  
LandschaftsArchitekt AK Nds  
31840 Hessisch Oldendorf  
Friedrichshagener Straße 15  
Tel. 05158 – 2224  
Mail: Mextorf@gmx.de

Hessisch Oldendorf  
29. Juli 2022

*Titelfoto: Blick von Nordwesten entlang der Bassumer Straße auf das Plangebiet mit Netto-Markt*

Inhalt Seite

## Umweltbericht

<b>I</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1	Planungsabsicht / Vorhaben .....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
1.1.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden .....	6
1.2	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	6
1.2.1	Rechtshintergrund .....	6
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen .....	7
1.2.3	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen .....	8
<b>II</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>8</b>
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....	8
2.1	Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“ .....	8
2.2	Schutzgut „Fläche“ .....	11
2.3	Schutzgut „Boden“ .....	11
2.4	Schutzgut „Wasser“ .....	12
2.5	Schutzgut „Luft“ .....	12
2.6	Schutzgut „Klima“ .....	12
2.7	Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“ .....	13
2.8	Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ .....	13
2.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	13
2.10	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	16
2.11	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	16
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
3.1	Beurteilungsgrundlagen .....	16
3.2	Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	16
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“ .....	18
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ .....	18
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ .....	18
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ .....	19
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ .....	19
3.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ .....	19
3.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“ .....	19
3.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ insgesamt .....	20
3.2.9	Auswirkungen auf das „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	20
3.2.10	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	20
3.2.11	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	20
3.2.12	Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten .....	20
3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung .....	20
3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	20
3.5	Kumulative Vorhaben .....	20
3.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	20
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	20
3.8	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme .....	21
3.9	In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen) .....	21

Inhalt	.Seite
4	Vorhabensfolgen und Kompensation ..... 21
4.1	Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht..... 21
4.1.1	Eingriffsumfang und Bewertung ..... 21
4.1.2	Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf..... 21
4.1.3	Maßnahmenkonzept für Ausgleich, Gestaltung und Erhaltung ..... 21
4.1.3.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ..... 22
4.1.3.2	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes..... 23
4.1.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ..... 23
4.1.4	Eingriffsbilanz..... 23
4.1.5	Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung..... 23
5	Umsetzung von Maßnahmen ..... 23
<b>III</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 23</b>
6	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der ..... 23 Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen ..... 24 Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 24
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1	Lageübersicht ..... 4
Abb. 2	Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm, 1. Änderung“ ..... 5
Abb. 3	Vorhabensplan..... 5
Abb. 4a+b	Abgrenzung und Inhalt der 11. FNP-Änderung..... 8
Abb. 5	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm“ ..... 11
Abb. 6	Fotos zum aktuellen Landschaftszustand ..... 14
Abb. 7	Abgrenzung potentiell eingriffsrelevanter Flächen ..... 17
<b>Karten</b>	
Karte 1	Aktueller Landschaftszustand – Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen..... 10
<b>Tabellen</b>	
Tab. 1	Pflanzenartenliste für Baumpflanzungen ..... 22
<b>Referenzliste der verwendeten Quellen ..... 25</b>	

## I Einleitung

### 1. Planungsabsicht / Vorhaben

Die Stadt Sulingen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm“ beschlossen. Mit der Aufstellung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung bei gleichzeitiger Vergrößerung des derzeit dort vorhandenen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Parallel dazu führt die Stadt Sulingen die 11. Änderung ihres Flächennutzungsplanes durch, die dem gleichen Zweck dient und insofern auch flächengleich ist.

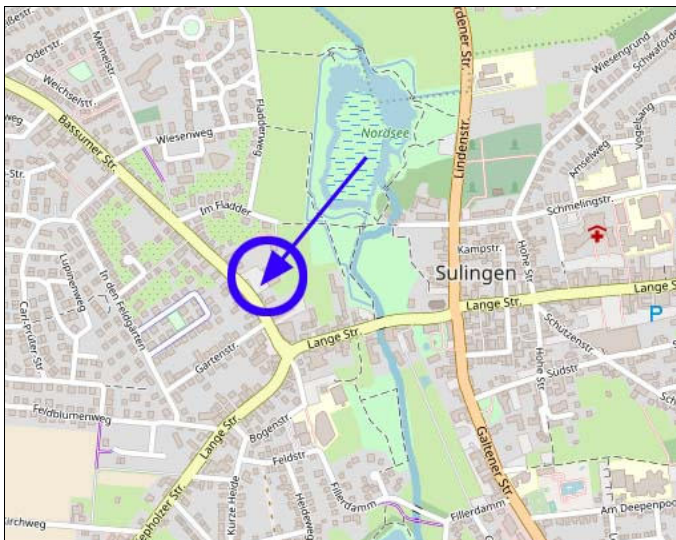
#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

##### 1.1.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

###### **Standort**

Das Vorhaben liegt im nordwestlichen Teil Sulingens und dabei unmittelbar östlich an der Bassumer Straße zur Sule-Niederung hin, wie in Abb. 1 grob skizziert. In Bezug auf das bestehende Siedlungsgefüge wird dort lediglich die bereits vorhandene Bebauung einschließlich des bestehenden Netto-Marktes überplant.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: openstreetmap (2022; ergänzt)

###### **Art und Umfang des Vorhabens**

Für den weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes und damit für den vorhandenen Siedlungsbestand wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO; Zweckbestimmung „Einzelhandel / Dienstleistungen“) mit einem zusammenhängenden großen Baufenster festgesetzt, in dem eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m beschränkt. Das Baufenster ist weitgehend umgeben von schmalen nicht überbaubaren Flächen.

Im rückwärtigen Bereich zur Sule-Niederung hin wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage, privat“ und entlang der Südgrenze eine 3 m breite Heckenanpflanzung festgesetzt.

Die Abb. 2 zeigt zur Veranschaulichung von Art und Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.

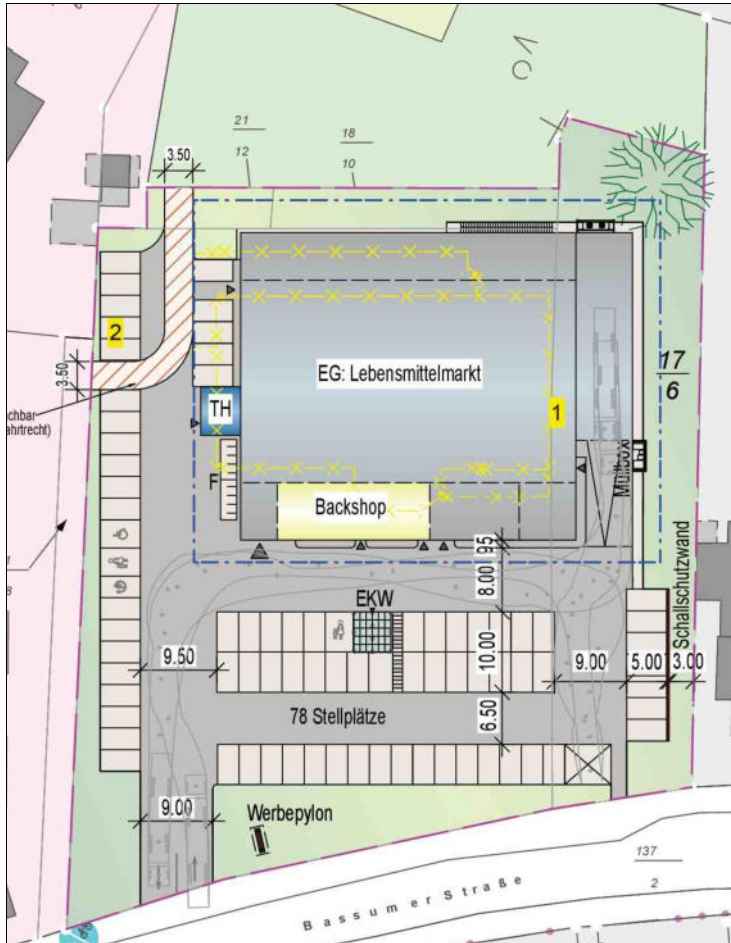
Abb. 2: Bauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm, 1. Änd.“



aus KELLER (2022-1)

Der aktuell bekannte Planungsstand für das Vorhaben ist nachstehend in Abb. 3 wiedergegeben, Änderungen vorbehalten.

Abb. 3: Vorhabensplan



Quelle: RATISBONA (Stand: 22.03.2022)

### 1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des B-Plan-Gebietes beträgt insgesamt 0,8072 ha. Davon entfallen 0,6345 ha auf das Sondergebiet (SO) und 0,1727 ha auf die Grünfläche.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 m<sup>2</sup> festgesetzt, die hier speziell gem. § 19 (4) Satz 2 Bau NVO um 50 % überschritten werden darf, maximal jedoch bis 0,8. Außerdem wird eine Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung ist flächengleich.

Zulässige Nutzungen sind im Erdgeschoß Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.200 m<sup>2</sup> sowie im Obergeschoß nichtstörende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen o.ä..

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Rechtshintergrund

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltprüfung** vor, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Dieser **Umweltbericht** bildet entsprechend § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern findet im Prozeß der Bauleitplanung statt. Sie ist ein integratives Trägerverfahren, in dem alle umweltrelevanten Belange abgearbeitet und die Ergebnisse ggf. erforderlicher Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeitsprüfung), Lärmschutzgutachten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz u.a.m. zusammengeführt werden.

Bei Durchführung einer Umweltprüfung (UP) für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren soll außerdem nach dem gemeinhin als „Abschichtung“ bezeichneten Verfahren die UP in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden [§ 2 (4) Satz 5 BauGB]. Bestandsaufnahmen und Bewertungen vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei heranzuziehen.

#### **Der grundsätzliche Aufbau und der Inhalt dieses Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.**

Der für die Abwägung notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange und damit auch des Umweltberichtes wurde mit der Stadt Sulingen abgestimmt.

#### Naturschutzrecht

Nach geltendem Naturschutzrecht (§§ 13–18 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) ist auch im vorliegenden Fall die sog. **Eingriffsregelung** anzuwenden.

Nach §§ 1a Abs. 3 und 200a BauGB wird im Gegensatz zum Naturschutzrecht dabei aber nicht unterschieden zwischen "Ausgleich" und "Ersatz". Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB vielmehr nur **Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen** des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht nach § 9 BauGB die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan z.B.

- öffentliche und private Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25 a) sowie
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Abs. 1 Nr. 25 b)

für die Eingriffskompensation festzusetzen. Kompensationsmaßnahmen können jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht dagegen nach § 5 BauGB in einem Flächennutzungsplan lediglich die Möglichkeit, z.B.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 2 Nr. 10),

darzustellen. Die Festsetzung konkreter Kompensationsmaßnahmen ist hier jedoch nicht möglich.

## 1.2.2 Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem auch einen Beitrag

- zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleisten,
- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern und
- die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu ist in § 1 Abs. 6 BauGB ein umfangreicher Katalog von Belangen aufgeführt, die bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dieser schließt unter vielen anderen die Belange Freizeit und Erholung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belanges des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ein.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

### Naturschutzgesetz

Im § 1 Abs. 1 des BNatSchG werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als allgemeiner Grundsatz wie folgt näher definiert.

*„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“*

Dies wird in den Abs. 2 – 6 des § 1 BNatSchG dann noch näher im Sinne von speziellen Grundsätzen konkretisiert.

Nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes zu verwirklichen, *„soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Abs. 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.“*

Außerdem ist der naturschutzrechtliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG)

Umweltschutzziele in Bezug auf den Bodenhaushalt sind darin wie folgt formuliert:

#### *§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes*

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Entsprechend § 3 Abs. 1 Ziff. 9 BBodSchG finden die Regelungen des Bodenschutzgesetzes in diesem Bauleitplanverfahren jedoch keine Anwendung, da in diesem Verfahren die Vorschriften des Bauplanungsrechts in Verbindung mit der anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG die Einwirkungen auf den Boden regeln, explizit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den Schutz des Mutterbodens sowie auch die Eingriffskompensation für das Schutzgut Boden.

Gleichwohl sind nachgelagert (z.B. bei der Bauausführung) ggf. bodenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten (vgl. auch Kap. 2.3 / Schutzgut „Boden“).

### 1.2.3 Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

#### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz (RRÖP)

Nach Darstellung des RRÖP (LANDKREIS DIEPHOLZ 2016) ist der überplante Bereich bereits als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt, spezifische Umweltschutzziele sind hier nicht beschrieben.

#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz (LRP)

In der Karte „Zielkonzept“ des LRP (LANDKREIS DIEPHOLZ 2008) ist das Plangebiet mit seinen bebauten Flächenanteilen lediglich dem Siedlungsbestand, mit den unbebauten (östlichen) Flächenanteilen jedoch der Zielkategorie „E“ („Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“) zugeordnet. Weitere spezifische Umweltschutzziele sind nicht dargestellt.

#### Örtliche Landschaftsplanung (LP) der Stadt Sulingen

Ein Landschaftsplan mit Zielaussagen zum Umweltschutz liegt für die Stadt Sulingen derzeit nicht vor.

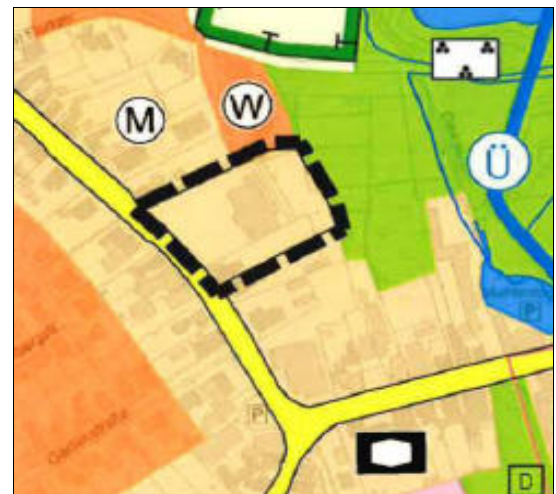
#### Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen (FNP)

Wie bereits erwähnt führt die Stadt Sulingen parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die 11. Änderung ihres Flächennutzungsplanes mit gleicher Zielsetzung durch.

Die nachfolgende Abb. 4 zeigt die bildliche Darstellung der 11. FNP-Änderung im Vergleich mit der bisherigen Darstellung. Statt der bisherigen Mischgebietsdarstellung werden zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistungen“ sowie eine Grünfläche dargestellt.

Abb. 4a+b: Abgrenzung und Inhalt der 11. FNP-Änderung

zum Vergleich: Bisherige FNP-Darstellung



Darstellungen aus: KELLER (2020-2)

Die im vorstehenden Kapitel 1.2 skizzierten Ziele des Umweltschutzes werden im vorliegenden Fall über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Artenschutzregelungen angemessen berücksichtigt.

## II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt insbesondere entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit den in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten.

Dabei orientiert sich die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe an den örtlichen Gegebenheiten sowie an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Inhalte) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

#### 2.1 Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

##### Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation

Der Planungsraum ist naturräumlich der Syker Geest zuzuordnen, speziell der Untereinheit „Westliche Syker Geest“ (LANDKREIS DIEPHOLZ 2008), er liegt am Südrand dieser Landschaftseinheit. Die ur-

sprüngliche Landschaft zeigt im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes ein weitgehend ebenes, aber zur Sule-Niederung hin tieferliegendes Relief.

Als heutiger potentiell natürlicher Vegetation wäre ganz allgemein von verschiedenen Buchenwald-Typen auszugehen (LANDKREIS DIEPHOLZ 2008).

### **Biotoptypen / Vegetation, Nutzungen und Strukturmerkmale**

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung, d.h. auch für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich naturschutzrechtlich zu prüfender Eingriffsfolgen der Bauleitplanung, ist eine am 15.11.2021 örtlich durchgeführte Erfassung des derzeitigen Landschaftszustandes.

Dieser aktuelle Landschaftszustand ist in Karte 1 ("Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen") wiedergegeben. Für das Plangebiet ergibt sich danach folgendes Bild:

- Beim Planbereich östlich entlang der Bassumer Straße handelt es sich bereits um Siedlungsbestand mit Bebauung, er wird stark durch den Netto-Markt mit seinen großen Pkw-Stellflächen bestimmt. Vorhanden ist dort außerdem ein bisheriges Wohnhaus mit rückwärtigem Garten.
- Zum Marktbereich gehören auch einige mit Ziersträuchern bepflanzte Rabatten sowie kleinteilig auch Scherrasen, Offenboden / Kiesbeete sowie sonstige befestigte Flächen.
- Der Bereich östlich des Marktes zur Sule-Niederung hin liegt derzeit brach. Dort sind in kleinflächiger Durchdringung halbruderale Gras- und Staudenflur, Goldrutenflur, Staudenknöterichgestrüpp, Brombeergebüsch sowie sonstiges Sukzessionsgebüsch vorhanden. Außerdem stehen dort drei markante sehr alte Pappeln und es ragt etwas Intensiv-Weidegrünland in das Plangebiet hinein. Im Bereich der beiden zusammenstehenden Pappeln werden Gartenabfälle abgelagert.
- Der Gartenbereich des Wohnhauses ist gekennzeichnet durch Rasenflächen, Ziergebüsche und auch standortfremde Nadelgehölze, auskartiert wurde hier lediglich (weil eingemessen) ein kleinerer Walnußbaum im östlichen Gartenteil.
- Außerhalb angrenzend liegt nach Norden hin eine befestigte Zufahrt zu einem Wohngrundstück. Nach Osten hin setzen sich Grünland und Gebüsch außerhalb des Plangebietes weiter fort. Westlich grenzt in Vollbefestigung die Bassumer Straße an und südlich liegt ein Grundstück mit einfamilienhausartiger Bebauung einschließlich gewerblicher Nutzung.

Das Spektrum der im Bereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen ist damit insgesamt noch relativ eng und weitgehend durch intensive bis sehr intensive Nutzung geprägt.

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Pflanzenarten ergaben sich vor Ort nicht.

Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Pflanzenwelt liegen hier nicht vor (NLWKN 2022). Im LRP (LANDKREIS DIEPHOLZ 2008) ist der Planbereich hinsichtlich der Bedeutung für Arten und Biotope der niedrigsten Kategorie („*Biotoptyp mit Grundbedeutung*“) zugeordnet.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte (z.B. LSG, NSG, GLB, ND) sind im Planbereich nicht vorhanden und grenzen auch nicht direkt an. Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **Biologische Vielfalt**

Aufgrund der gegebenen Boden-, Vegetations- und vor allem Nutzungsstrukturen ist hier keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt<sup>1</sup> im Bereich der überplanten Flächen anzunehmen.

### **Tiere / Tierlebensräume / Artenschutz**

Hinweise auf eine höhere bzw. besondere Bedeutung für den Tierartenschutz oder wertvolle Bereiche für die Fauna sind nach Darstellung des NLWKN (2022) bzw. auch des LRP nicht gegeben.

Biotopvernetzung des Plangebietes mit seinem Umfeld ist insofern noch gegeben, als sich nach Osten hin noch Offenlandschaft anschließt.

<sup>1</sup> Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Karte 1: Aktueller Landschaftszustand – Biotypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



Alle vorhandenen Gehölzbestände können grundsätzlich gebüsch- bzw. baumbrütenden Vogelarten als Bruthabitate dienen. Außerdem können ältere Bäume je nach Erhaltungszustand auch Höhlen oder andere Strukturen mit Habitatfunktionen für höhlenbrütende Vogelarten, Kleinsäuger (Bilche) oder auch ggf. auch Fledermäuse aufweisen. Eine genauere Prüfung muß im Einzelfall vorgenommen werden, wenn absehbar ist, daß Gehölze beseitigt werden sollen bzw. müssen. Mit Blick auf die drei alten Pappeln ist jedenfalls festzuhalten, daß nach grober visueller Prüfung vom Boden aus keine Hohlstellen, tiefere Risse, Borkenabspaltungen o.ä. mit Habitatqualität feststellbar waren und auch im Kronenbereich waren keine Astbrüche zu sehen.

Auf allen offenen unbefestigten und insbesondere auch vegetationsbedeckten Böden des Plangebietes ist darüber hinaus insgesamt noch von einer Lebensraum-Grundbedeutung auszugehen: Sie beherbergen eine Vielzahl von Bodenlebewesen (z.B. Nematoden, Milben, Borstenwürmer, Regenwürmer, Asseln oder Tausendfüßler) bis hin zu ggf. auch Kleinsäufern wie z.B. Feldmaus, Maulwurf o.a..

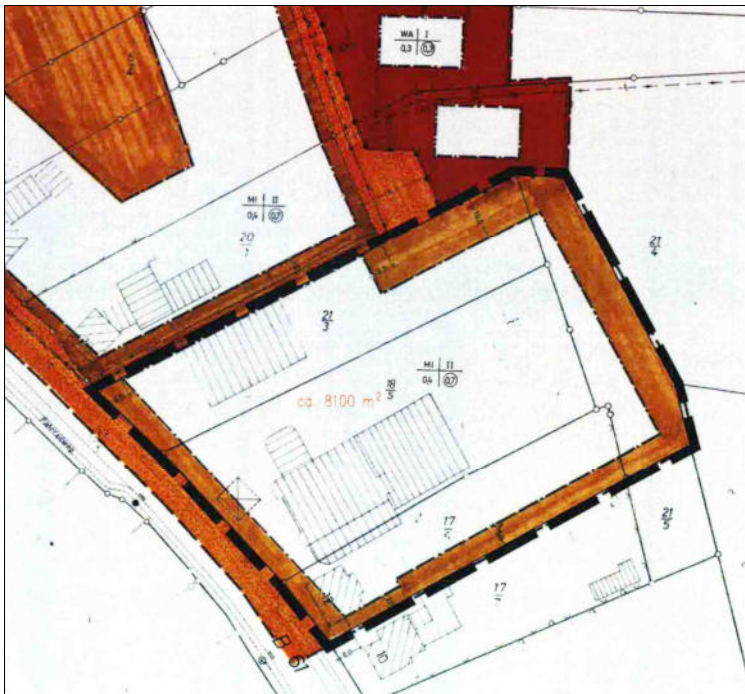
In Bezug auf das Gebäude „Bassumer Straße Nr. 12“ konnte nach grober visueller Prüfung der Außenfassade vom Boden aus (soweit von der Straßenseite aus sichtbar) nicht festgestellt werden, daß oder ob das bereits ältere Gebäude Habitatfunktionen für siedlungstypische Fledermausarten aufweist.

## 2.2 Schutzgut „Fläche“

Dieses Schutzgut ist durch die Novellierung des UVP-Rechts als eigenständiges Schutzgut neben dem Schutzgut Boden neu aufgenommen worden. Dabei handelt es sich (UVP-GESELLSCHAFT 2016:224) *„weniger um ein Schutzgut als vielmehr um einen Umweltindikator, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenoberfläche –unabhängig von der Landnutzung oder der Qualität des Oberbodens– ausdrückt. Der Indikator Flächeninanspruchnahme zählt in Deutschland schon seit längerer Zeit zu den Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“*. Ein enger Sachzusammenhang mit dem Schutzgut Boden ist also gegeben.

Bei dem hier überplanten Bereich (siehe Kennzeichnung in Abb. 5) handelt es sich um den südlichen Teil des bestehenden bzw. rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm“, dort ist bislang ein zweigeschossiges Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es wird also keine unbeplante Offenlandschaft überplant, sondern lediglich die Nutzungsart neu strukturiert.

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm“



## 2.3 Schutzgut „Boden“

Natürlicherweise sind hier auf einem Standort der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden vorhanden, z.T. mit Lehm im Untergrund gegeben. Daraus sind hier als Bodentypen Mittlerer Gley-Podsol und Mittlere Pseudogley-Braunerde hervorgegangen (Nlfb 1974; LBEG 2022).

Im Bereich überbauter und versiegelter Flächen (Gebäude, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen) ist die natürliche Bodenschichtung bereits als sehr stark gestört anzusehen, natürliche Bodenfunktionen können hier nicht mehr erfüllt werden.

Lediglich im Bereich östlich des Marktgebäudes sowie anteilig im Bereich der Hausgartenflächen ist noch von weitgehend natürlicher Bodenschichtung bzw. von natürlich strukturierten Bodenhorizontfolgen auszugehen. Die Böden sind dort in Bezug auf natürliche, standortspezifische Bodenfunktionen (z.B. Wurzelraum für Vegetation, Lebensraum für Bodenlebewesen bzw. für die Fauna, physikalisch-chemische Puffer-, Speicher- und Filterwirkung, Versickerung, mikroklimatische Abkühlungswirkung durch Verdunstung u.a.) als noch voll funktionsfähig anzusehen. Vorkommen besonderer bzw. extremer abiotischer Standortfaktoren wie Nässe, Rohboden mit starker Besonnung o.ä. sind hier jedoch nicht gegeben.

Der Flächenanteil des Plangebietes mit aktuell vorhandenen Gebäuden, Stellplätzen und sonstigen Befestigungen läßt sich wie folgt ermitteln:

	ca. 1.474 m <sup>2</sup>	an Gebäuden (gemessen)
+	ca. 2.433 m <sup>2</sup>	an befestigten Flächen (gemessen)
+	ca. 80 m <sup>2</sup>	an befestigten Flächen und Gartenhütten auf Grundstück 12 (geschätzt)
<hr/>		
	<b>= gesamt ca. 3.987 m<sup>2</sup></b>	

Dieser Gesamtflächenanteil von 3.987 m<sup>2</sup> mit Überbauung und Versiegelung entspricht damit rund 49,4 % der überplanten Fläche.

Das Plangebiet liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2022).

Im LRP werden für die Böden des Planbereiches keine besonderen Werte und Funktionen festgestellt, im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit von Böden im Naturhaushalt werden sie der Kategorie „*Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit*“ zugeordnet.

Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

## 2.4 Schutzgut „Wasser“

Innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend sind weder Still- noch Fließgewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete vorhanden.

Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann im Planbereich noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird oder bei Starkregen oberflächlich abfließt. Auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird anteilig auf den Grundstücken versickert oder aber abgeführt.

Die Grundwasserneubildungsrate wird im langjährigen Mittel überwiegend mit ca. 150 – 200 mm/a angegeben, für den (kleineren) westlichen Bereich mit 50 – 100 mm/a (LBEG 2022), das liegt damit im oberen Drittel von insgesamt 15 Stufen und bedeutet aufgrund der gegebenen Böden eine eher weniger gute Durchlässigkeit des Bodens bzw. der tieferliegenden Schichten. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch (LBEG 2022) eingestuft.

Im LRP werden für dieses Schutzgut hier keine besonderen Werte und Funktionen festgestellt, im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt wird der Standort der Kategorie „*Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit*“ zugeordnet.

## 2.5 Schutzgut „Luft“

Innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar außerhalb angrenzend sind keine gewerblich-industriellen Nutzungen mit entsprechenden Emissionen und Immissionen gegeben.

Vorbelastungen bestehen allerdings in Form von Schadstoffemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr auf der Bassumer Straße sowie durch den marktbedingten Ziel- und Quellverkehr. Nähere Daten hierzu liegen jedoch nicht vor.

## 2.6 Schutzgut „Klima“

Das Klima der hier gegebenen maritim-subkontinentalen Flachlandregion ist mit jährlichen Niederschlägen von rund 650 - 700 mm eher mittelfeucht. Die klimatische Wasserbilanz zeigt mit 200 – 300 mm/Jahr einen mittleren Wasserüberschuß bei mittlerem bis hohem Defizit von 50 - 75 mm im Sommerhalbjahr (NLfB 1974).

Im LRP ist der nordwestliche Siedlungsraum von Sulingen lokalklimatisch als „Wirkungsraum“ klassifiziert und damit letztendlich als Bedarfsraum für Kalt- und Frischluftzufuhr und lufthygienischen Ausgleich.

Aufgrund des gegebenen Überbauungs- und Befestigungsanteils von fast 50 % ist das örtliche Geländeklima des Plangebietes im westlichen Bereich bereits stark durch siedlungstypische Aspekte wie verstärkte Wärmeeinstrahlung und –speicherung auf überbauten und befestigten Flächen geprägt. Andererseits können die noch gegebenen Offenböden einschließlich ihrer Vegetationsdecken und Gehölzbestände durch Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung noch der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas dienen.

## 2.7 Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Die Abbildung 6 mit den Fotos 1 bis 11 zeigt exemplarisch das Erscheinungsbild des Plangebietes einschließlich seiner Randbereiche.

Der Planbereich läßt sich danach hinsichtlich seines Erscheinungsbildes in drei wesentlich verschiedene Bereiche gliedern:

- Städtebaulich prägend ist der gewerbliche Marktkomplex mit dem Gebäude, den großen Stellplatzflächen einschließlich Zufahrt, den Beeten mit niedrigen Gehölzpflanzungen sowie etwas Rasenfläche im nördlichen Bereich. Die Stellplatzflächen sind hinsichtlich ihrer Ausstattung mit vertikalen Gehölzstrukturen stark defizitär.
- Beim Grundstück im südlichen Bereich handelt es sich im Charakter um eine Einzelhausbebauung (Wohngebäude) mit hinterliegendem Garten, der stark durch Ziergehölzpflanzungen geprägt ist.
- Im nordöstlichen Bereich im Übergang zur Sule-Niederung ist keine Bebauung vorhanden, die Fläche ist weitgehend nutzungsfrei und durch Gebüsch, verschiedene Ruderal- bzw. Gras- und Krautfluren sowie insbesondere durch drei markante alte Pappeln geprägt.

Insofern ist der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes bereits Bestandteil der bebauten Siedlungslage bzw. des städtischen Siedlungsgefüges östlich der Bassumer Straße.

Im LRP ist der Planbereich wie fast der gesamte übrige Siedlungsraum von Sulingen lediglich der „Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung“ zugeordnet, besondere Werte und Funktionen sind für dieses Schutzgut hier nicht festgestellt.

## 2.8 Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“

Das Wohngebäude „Bassumer Straße Nr. 12“ wird, soweit bekannt, derzeit nicht bewohnt. Im Marktgebäude ist keine Wohneinheit vorhanden.

Auf die Vorbelastungen durch Straßen- sowie Ziel- und Quellverkehr zum Markt wurde bereits im Kap. 2.5 hingewiesen. Weitere gesundheitsrelevante Aspekte sind für den aktuellen Nutzungszustand des Planbereichs derzeit nicht erkennbar.

Das Plangebiet erfüllt keine speziellen Aufgaben der örtlichen Naherholung für die allgemeine Bevölkerung, der Bereich ist nur von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erlebbar bzw. einsehbar.

## 2.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Wertgebende Merkmale für dieses Schutzgut sind derzeit nicht bekannt.

**Abb. 6: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 15.+ 26.11.2021)**

Foto 1: Blick über die Bassumer Straße auf den Netto-Markt mit Zufahrt zum Parkplatz



Foto 2: Blick auf den südöstlichen Teil des Plangebietes (Haus-Nr. 12 an der Bassumer Straße)



Foto 3: Blick über den Parkplatz zur Bassumer Straße



Foto 4: Rückwärtiger Bereich des Netto-Marktes mit Übergang zum Grünland in der Sule-Niederung



**Abb. 6 (Fortsetzung)**

Foto 5: Verschiedene Ruderaffluen mit Pappel hinter dem Marktgebäude



Foto 6: Zufahrt nördlich des Parkplatzes



Foto 7: Nördlicher Bereich des Netto-Marktes mit Rasen



Foto 8: Staudenknötterich-Flur hinter dem Marktgebäude



Foto 9: Zwei markante Pappeln mit vorgelagerten Ruderaffluen



Foto 10: Ziergeholzplantagen an der südlichen Plan-  
grenze (auf dem Grundstück Nr. 12)



Foto 11: Gartenhütte im rückwärtigen Bereich des Grund-  
stückes Nr. 12



## 2.10 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen ganz allgemein vielschichtige Wechselbeziehungen, die hier nur exemplarisch bzw. allgemein angedeutet werden sollen.

Solange Böden offen, d.h. unbefestigt und in ihrer Schichtenfolge noch weitgehend natürlich gelagert sind, können sie grundsätzlich naturraumtypischen Pflanzen als Standort und Tierarten (vom Mikroorganismus, Regenwurm oder Kleinsäuger im Boden bis zum Bodenbrüter oder Beutegreifer als Vertreter der Avifauna) als Lebensraum dienen. Mit zunehmender Intensität der Landbewirtschaftung oder insbesondere auch Versiegelung bzw. Überbauung (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, sonstige Wirtschaftsflächen, Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze etc.) sinkt dieses Angebot. Die Möglichkeiten der Versickerung sinken auf diesen Flächen ebenfalls. Überbauung bzw. Versiegelung reduziert außerdem geländeklimatische Ausgleichswirkungen wie Verdunstung und Abkühlung, gleiches gilt für den Verlust insbesondere von Gehölzbeständen einschließlich älteren Einzelbäumen.

Dauerhafte Bodenbedeckung (z.B. Gras- und Staudenfluren, Grünland, flächige Gehölzbestände) fördert langfristig die ungestörte Bodenentwicklung. An dieser Bodenentwicklung wirken auch versickernde Niederschläge und die mit ihnen transportierten Stoffe bzw. Partikel mit. Überbauung und Befestigung bedeuten in der Regel Belastungen des natürlichen Bodengefüges und auch des Bodenwasserhaushaltes durch Verlust von Offenboden, natürlicher Schichtfolge, Verdichtung oder ggf. auch Stoffeinträge.

Ein vielfältiges Angebot an flächigen und vertikalen Vegetationsstrukturen (z.B. Grünland, Gehölzbestände aus heimischen Arten, höhere Gras- und Krautfluren) oder abiotisch bedeutsamen Strukturen (warme besonnte Flächen, Rohböden, nährstoffarme oder nasse Standorte) in Verbindung mit fehlender oder extensiver Nutzung erhöht sowohl die Lebensraumbedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als auch die örtliche Erlebnisvielfalt. Raumwirksame Gehölzbestände können darüber hinaus eine wirksame Eingrünung und Einbindung von Bauflächen in die Umgebung gewährleisten und zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Demgegenüber bieten großflächig strukturierte, ausgeräumte und intensiv genutzte Agrarlandschaften ebenso wie Bauflächen ohne Grünstrukturen nur ein stark eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tier- und Pflanzenwelt und eine geringe bis oft fehlende Erlebnisvielfalt.

Diese allgemeinen Beispiele mögen genügen, um die Vielschichtigkeit der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nur anzudeuten; entsprechend komplex können dann bei Realisierung des Vorhabens auch die Wirkzusammenhänge auf die Umwelt ausfallen.

## 2.11 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm“ in Verbindung mit der 11. FNP-Änderung könnte die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Sulingen, d.h. hier der in Kap. 1 benannte Neubau mit Erweiterung des Einzelhandelstandortes, nicht realisiert werden.

## 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 3.1 Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlagen zur Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind

- die gegebenen Umweltvoraussetzungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, wie in Kap. 1.2 und 2 beschrieben,
- die zeichnerische Darstellung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 7 „Fladderdamm, 1. Änd.“ mit den in Kap. 1 dargelegten Zielen und Inhalten sowie
- sonstige verfügbare Informationen.

*Hinweis: Eine Differenzierung bei der Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen nach Bau- und Betriebsphase (vgl. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. b) zum BauGB) ist auf dieser Planungsebene bzw. im vorliegenden Fall bei den nachstehenden Betrachtungen nicht generell möglich. Sollte es im Einzelfall für ein oder mehrere Schutzgüter Hinweise auf die Unterscheidbarkeit geben, werden diese den Verhältnissen entsprechend berücksichtigt. Ansonsten ist bei der Beschreibung von Folgewirkungen immer die Umsetzung der Planinhalte insgesamt gemeint.*

### 3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

#### VORBEMERKUNG:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm, 1. Änd.“ wird keine bislang unbeplante Offenlandschaft in Anspruch genommen, sondern lediglich ein bereits überplanter Siedlungsbestandteil

in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung neu strukturiert (vgl. auch Kap. 2.2). Es handelt sich hier also nicht um die Entwicklung von neuem Bauland, sondern um strukturelle Änderungen innerhalb eines bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Denn statt eines bislang zulässigen Mischgebietes (MI) wird zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt, um die Marktkapazität bzw. das infrastrukturelle Angebot zu erweitern. Außerdem orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 am alten Bebauungsplan.

**An dieser Stelle ist deshalb der folgende Hinweis notwendig:**

Die vorliegende Planung wirft damit auch die Frage nach der grundsätzlichen Eingriffsrelevanz von Teilflächen auf. Als eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechts könnten in diesem Zusammenhang nur noch solche Flächenanteile des Plangebietes gelten, die über den bislang schon gegebenen Siedlungsflächenbestand hinausgehen würden bzw. solche Flächen, in denen anteilig noch keine Bebauung oder Befestigung (z.B. Stellplätze) gegeben oder zulässig ist. Im Umkehrschluß können solche Flächenanteile, in denen bislang keine Bebauung oder Befestigung gegeben ist und dies auch zukünftig nicht der Fall sein wird (hier: festgesetzte Grünfläche im östlichen Planbereich) auch nicht als eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Es kann also in Bezug auf umweltrelevante Folgewirkungen bereits „abgeschichtet“, d.h. festgestellt werden, daß zwar für die in Abb. 7 mit „2“ gekennzeichnete Teilfläche (6.345 m<sup>2</sup>) des Plangebietes zumindest theoretisch noch erhebliche Folgewirkungen zu erwarten sein könnten, praktisch wird dies über den Vergleich zulässiger Überbauung / Versiegelung aus dem gültigen B-Plan Nr. 7 mit den Festsetzungen der nun beabsichtigten 1. Änderung abzurufen sein (siehe Kap. 3.2.3), verbunden mit der Einschätzung, ob als Konsequenz daraus überhaupt noch relevanter naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf zu erwarten sein wird.

Der in Abb. 7 mit „1“ gekennzeichnete Flächenanteil (1.727 m<sup>2</sup>; bislang unbebaut und zukünftig Grünfläche ohne Bebauung) wird demzufolge im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ohnehin nicht als eingriffsrelevant angesehen, da dort keine Veränderungen beabsichtigt sind und insbesondere zukünftig keine Bebauung zulässig sein wird.

Alle nachfolgenden eingriffs- und kompensationsbezogenen Aussagen dieses Umweltberichtes beziehen im Ergebnis sich also, was zumindest Bodenfunktionen, Biotop- bzw. Strukturverluste sowie artenschutzrechtliche Sachverhalte etc. betrifft, auf diese Voreinschätzung.

**Abb. 7: Abgrenzung der potentiell eingriffsrelevanten Flächen**



### 3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

Im Bereich des bestehenden Netto-Marktes wird der Gebäude- und Stellflächenbestand neu strukturiert, d.h. dort sind hauptsächlich bereits überbaute bzw. befestigte Flächen vom Vorhaben betroffen. Die wenigen Rabatten mit Ziergehölzpflanzungen sowie anteilig auch etwas Scherrasen sind als Lebensräume nicht bedeutsam, für dieses Schutzgut entstehen hier insofern keine Nachteile.

Für die Gehölzbestände, Ruderalfluren sowie sonstigen Gras- und Krautfluren östlich des bestehenden Marktgebäudes sind keine Veränderungen zu erwarten, da dort zukünftig eine Grünfläche mit Gehölzerhalt festgesetzt wird. Die Lebensraumbedeutung dieser Fläche bzw. Strukturen bleibt also erhalten (Voraussetzung: Schutz der Fläche bei der Baudurchführung) und es entstehen auch hier keine Nachteile für dieses Schutzgut.

Im Bereich des Grundstückes „Bassumer Straße Nr. 12“ wird als Folge des Vorhabens nun auch der rückwärtige Gartenbereich in den Markt komplex einbezogen und überbaut. Die dort vorhandenen Freiflächenstrukturen (d.h. Rasen, Beete / Rabatten, Ziergehölzbestand) gehen dauerhaft verloren. Dies ist allerdings vor dem Hintergrund zu sehen, daß dort nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan bereits eine Bebauung (MI) zulässig ist, daß also kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen wird.

Real sind damit allerdings Struktur- bzw. Lebensraumverluste für die daran gebundene Tierwelt des Siedlungsraumes wie z.B. Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Insekten oder ggf. auch gehölzbrütende Vogelarten u.a. verbunden, da bisheriger Offenboden sowie auch Gehölzbestände (Gebüsche), die Funktionen als Brut- und Nisthabitat erfüllen können, beseitigt werden müssen.

Grundsätzlich sind auch bei diesem Vorhaben die Störungs- und Schädigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Artenschutz)

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

als relevant anzusehen bzw. einzuhalten.

Diese Anforderung zur Einhaltung der o.g. Störungs- und Schädigungsverbote gilt auch für gehölzbrütende Vogelarten bei der möglichen Inanspruchnahme bzw. Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen (Gebüsche, Einzelbäume). Für die erforderliche Beseitigung der Gehölzbestände ist dementsprechend auch die im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG genannte Frist zu beachten, wonach Gehölzbeseitigung nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres zulässig ist. Diese Frist sollte eingehalten werden, das dient dem vorbeugenden Artenschutz, indem ausgeschlossen wird, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht von Vogelarten gestört werden oder daß es zu Individuenverlusten kommt. Sog. „Habitatbäume“ sind hier im eingriffsrelevanten Bereich ohnehin nicht vorhanden bzw. betroffen.

Zusätzlicher empfehlender Hinweis:

*Vor dem Abriß sollte das Gebäude „Bassumer Straße Nr. 12“ noch durch Begehung darauf abgeprüft werden, ob es ggf. Habitatfunktionen für Fledermausarten erfüllt.*

Bei Beachtung dieser Vorgaben wird davon auszugehen sein, daß die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens eingehalten werden können.

Vor diesem Hintergrund sind die vorstehend beschriebenen Folgen für dieses Schutzgut nicht als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzusehen, es wird hierzu insbesondere auch auf das Kap. 3.2.3 verwiesen.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt werden hier mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.1 ohnehin nicht gesehen.

### 3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm, 1. Änd.“ erfolgt lediglich eine Änderung der Nutzungsart (von MI zu SO) innerhalb eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes und im Kontext der hier seit langem gegebenen Siedlungsstruktur.

Bislang unbebaute bzw. unbeplante Offenlandschaft wird nicht in Anspruch genommen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht anzunehmen, daß dieses Vorhaben das Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2016), den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu beschränken, grundsätzlich in Frage stellt.

### 3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Um zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt im Sinne zukünftig erweiterter überbauter bzw. versiegelter Flächenanteile (Gebäude, Nebenanlagen, Erschließung) zu er-

warten sind, muß die bislang zulässige Nutzung (MI-Gebiet mit GRZ 0,4 nach dem Ursprungsbebauungsplan von 1968) mit der jetzt beabsichtigten 1. Änderung verglichen werden.

Danach ergibt sich folgendes Bild:

- Nach dem gültigen Bebauungsplan von 1968 wäre für den Änderungsbereich theoretisch trotz der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Vollversiegelung bzw. vollständige Überbauung im Umfang von 8.072 m<sup>2</sup> möglich und zulässig, da die heute gültige BauNVO mit ihrer Beschränkung auf eine GRZ (einschl. Überschreitungsmöglichkeit) von 0,8 erst ab 1990 greift. Dieses Maß ist allerdings nie ausgenutzt worden.
- Die nun beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt dagegen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einschließlich Überschreitungsmöglichkeit bis auf maximal 0,8 fest. Daraus resultiert eine insgesamt zulässige Überbauung von 0,8 x SO-Fläche von 6.345 m<sup>2</sup> = 5.076 m<sup>2</sup>, was nur in etwa gut 63 % des bislang Zulässigen darstellt.
- Im Kap. 2.3 wurde bereits dargelegt, daß derzeit ein Gesamtflächenanteil von 3.987 m<sup>2</sup> mit Überbauung und Versiegelung gegeben ist, das entspricht rund 49,4 % der nun überplanten Fläche.
- Das bedeutet wiederum, daß sich der zukünftige überbauungs- und Befestigungsanteil im Planbereich zukünftig von 3.987 m<sup>2</sup> auf 5.076 m<sup>2</sup> erhöhen wird, er bleibt aber immer noch deutlich unter dem Maß des bislang Möglichen bzw. Zulässigen.
- ***Daraus ist abzuleiten, daß sich für die Belastungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen und damit auch erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts sind damit für dieses Schutzgut nicht zu erwarten.***

### 3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Die projektbedingten Auswirkungen sind im engen Zusammenhang mit denen für den Bodenhaushalt zu sehen und in diesem Falle ebenfalls nicht als erheblich nachteilig einzustufen, da sich keine zusätzliche bzw. erweiterte Flächenbefestigung und Überbauung ergeben wird.

Die auf befestigten Flächen und Gebäuden anfallenden Niederschläge werden im gleichen Umfang versickert, zurückgehalten oder so beseitigt, wie das bislang auch schon der Fall ist.

### 3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“

Die Ausführungen der Kap. 3.2.4 und 3.2.6 gelten sinngemäß auch hier. Auch ist nicht zu erwarten, daß die geringfügige strukturelle und kapazitive Erweiterung des Marktes zu signifikant höheren Verkehrszahlen im Stellplatzbereich bzw. der damit verbundenen Emissionen und Immissionen führen wird. Unterstützt wird dies auch durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Süden.

### 3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“

Auch für dieses Schutzgut wird davon ausgegangen, daß bei gleichbleibendem Überbauungs- / Versiegelungsanteil keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten sein werden.

### 3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Das Ortsbild bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild des Planbereichs ist bereits jetzt schon weitgehend durch den Komplex des Netto-Marktes mit Gebäude, ausgedehnten Stellplätzen und Werbeeinrichtung geprägt. Mit dem Wegfall des Einzelgebäudes (Wohngebäudes) Nr. 12 an der Bassumer Straße wird sich dieser Sachverhalt auch nicht grundlegend ändern. Markt und Stellflächen werden lediglich etwas ausgeweitet, hinzu kommt ein etwas höherer Werbepylon.

Für den Bereich der festgesetzten Grünfläche sind keine Veränderungen zu erwarten, der Gehölzbestand wird zur Erhaltung festgesetzt. Die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen im Bereich des Sondergebietes soll darüber hinaus die strukturellen Durchgrünungsdefizite reduzieren. Die Heckenpflanzung im Süden soll einen gestalterisch befriedigenden Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund sind auch für das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen nachteiligen Folgewirkungen zu erwarten.

### **3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ insgesamt**

Auch für dieses Schutzgut sind vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen und nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Folgewirkungen zu erwarten,

### **3.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind derzeit nicht erkennbar.

### **3.2.10 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Kap. 2.10 wurden mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern exemplarisch aufgezeigt. Für den Vorhabensfall bedeutet das konkret, daß Funktionsverluste oder –einbußen für einzelne Schutzgüter auch entsprechende Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter bedingen werden.

Da die diesbezüglichen Auswirkungen im vorliegenden Fall jedoch nur untergeordnet ausfallen bzw. weil bereits der Ursprungsbebauungsplan eine noch weiterreichende Überbauung und Befestigung zuließ als die jetzt beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, sind für diesen Wirkzusammenhang ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Folgewirkungen aus der Planung zu erwarten.

### **3.2.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Eine diesbezüglich besondere Anfälligkeit des nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhabens (zukünftig SO-Gebiet statt MI-Gebiet) ist nicht erkennbar.

### **3.2.12 Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten**

Der Sachverhalt ist hier nicht relevant, da derartige Gebiete bzw. Objekte nicht betroffen sind.

### **3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung**

Derartige Emissionen sind in dem Umfang zu erwarten, wie sie in einem Baugebiet mit Festsetzung eines Verbrauchermarktes typischerweise anfallen und auch im Grundsatz vor Ort im Bereich der bestehenden Bebauung schon gegeben sind. Wärme- oder Strahlungsemissionen sind hier jedoch nicht zu erwarten.

### **3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die anfallenden siedlungstypischen Abfälle werden über die bestehenden Strukturen und im Rahmen der Abfallbeseitigungspflicht ordnungsgemäß entsorgt. Eine Bezifferung von Abfallmengen ist auf dieser Planungsebene nicht möglich und auch nicht zielführend.

### **3.5 Kumulative Vorhaben**

Als kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG gelten „*mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen*“. Nach Anlage 1 Nr. 2b Buchst. ff) BauGB ist hier ganz allgemein die „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ gemeint – eine sehr vage Beschreibung, die so in praxi eigentlich kaum anwendbar ist.

Entsprechende kumulative Vorhaben im vorgenannten Sinne sind hier derzeit aber ohnehin nicht erkennbar bzw. gegeben.

### **3.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Inwieweit bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes Emissionen und Abwässer vermieden werden können, kann auf dieser Planungsebene nicht prognostiziert werden. Zum Umgang mit Abfällen wird hier auch auf Kap. 3.2.3 und 3.4 verwiesen.

### **3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Ob und in welchem Umfang bei konkreten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erneuerbare Energien genutzt werden, kann im Rahmen dieses Fachbeitrages nicht prognostiziert werden.

### **3.8 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme**

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"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 Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen"* [§ 1a (2) BauGB].

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 plus zulässiger Überschreitungsmöglichkeit wird ein Maß für die Überbauung vorgegeben, welches mit Blick auf die festgesetzte Grünfläche, den bereits überbauten / befestigten Flächenanteil sowie die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes später noch einen größeren Anteil an Offenböden übrigläßt. Der bislang im Ursprungsbebauungsplan zulässige Überbauungsanteil wird jedoch nicht erreicht, geschweige denn überschritten.

Der Schutz des Oberbodens, soweit er noch vorhanden ist (insbesondere im Bereich des bisherigen Hausgartens), nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein, er ist dann seiner Entstehung und Bestimmung gemäß an anderer Stelle wieder einzubauen.

Anfallende Überschußmengen an Boden (z.B. bei Abgrabungen / Aushub) müssen ordnungsgemäß beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes zur Gestaltung o.ä. schadlos wieder eingebaut werden können, ggf. ist dabei das geltende Abfallrecht zu beachten. Es wird hier darauf hingewiesen, daß Ablagerungen von Boden(überschußmassen) im Bereich der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig sind und den Festsetzungszielen widersprechen würden. Das gilt auch für Zwischenlager von Boden, Baustoffen, Geräten o.a..

### **3.9 In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)**

Eine Alternative zur hier beabsichtigten Planung an anderer Stelle ist aus Sicht der Stadt Sulingen nicht gegeben, schließlich ist im Planbereich bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden, der lediglich erweitert werden soll, was wiederum mit Blick auf den geltenden Bebauungsplan eine Änderung der Nutzungsart bedingt. Und das kann nur am gegebenen Standort erfolgen.

## **4 Vorhabensfolgen und Kompensation**

### **4.1 Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht**

#### **4.1.1 Eingriffsumfang und Bewertung**

Auf der Grundlage der bisherigen Ausführungen ist festzustellen, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die unter 3 genannten Schutzgüter zu erwarten sein werden. Die vorhabensbedingten Folgewirkungen bzw. Eingriffe (Überbauung und Befestigung) werden zwar über das derzeit gegebene Maß hinausgehen, nicht jedoch das im Ursprungsbebauungsplan zulässige Maß überschreiten.

#### **4.1.2 Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf**

Ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ist im vorliegenden Fall nicht ableitbar und auf die Anwendung eines Kompensationsmodells (z.B. das sog. „Städtetagmodell“; NLT 2013) kann daher verzichtet werden.

#### **4.1.3 Maßnahmenkonzept für Ausgleich, Gestaltung und Erhaltung**

Der Charakter möglicher Maßnahmen und Entwicklungsziele einschließlich ihrer Lage innerhalb oder außerhalb des Plangebietes wird bestimmt durch die im Bebauungsplan (Ursprungsbebauungsplan sowie die nun beabsichtigte 1. Änderung) und die vor Ort vorgegebenen Rahmenbedingungen, speziell durch die Zweckbestimmung und den Ausnutzungsgrad der geplanten SO-Flächen.

#### 4.1.3.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

##### **Erhaltung**

Mit der Festsetzung einer Grünfläche im nordöstlichen Planbereich soll die Bebauung auf den unbedingt notwendigen Flächenanteil begrenzt und die die Erhaltung der dort vorhandenen Gehölzbestände mit ihren Funktionen für die Ortsrandeingrünung zur Sule-Niederung hin bewirkt werden.

Entsprechend wurde folgende textliche Festsetzung zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

*Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über dem Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe ab 2 m über dem Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art und Stückzahl durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.*

Diese textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

##### **Gestaltung**

Mit der Festsetzung der Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Sondergebietes soll im Vergleich zum gegebenen Zustand eine bessere, grünbetonte Gestaltung der Flächen um das neue Marktgebäude bewirkt werden.

Entsprechend wurde folgende textliche Festsetzung zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

*Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt 8 Stück höherwachsene Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen.*

*Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> umfassen, sofern die Baumstandorte innerhalb von befestigten Flächen liegen.*

Diese textliche Festsetzung ist ebenfalls im Bebauungsplan enthalten.

Ebenfalls bereits als textliche Festsetzung im Bebauungsplan weitgehend enthalten ist die Anlage einer gestaltenden und abschirmenden Schnitthecke entlang der Südgrenze des Plangebietes wie folgt:

*"Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine insgesamt 3 m breite, zweireihige Schnitthecke aus Sträuchern (Schwarzgrüner Liguster; Ligustrum vulgare "Atrovirens"), anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand beträgt 0,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen ebenfalls 0,5 m, jeweils auf Lücke versetzt. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Die Höhe der Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf die Höhe der benachbarten Lärmschutzwand zu begrenzen."*

Zur Verwendung für Baumpflanzungen werden hier insbesondere die in Tab. 1 aufgeführten folgenden Baumarten vorgeschlagen.

Tab. 1: Pflanzenartenliste für Baumpflanzungen

(ergänzend zu den textlichen Festsetzungsvorschlägen; nicht abschließend)			
<b>Vorrangig zu verwendende Baumarten bei Anpflanzungen im Sondergebiet</b>			
<u>Größere Bäume (1. Größenordnung)</u>		<u>Sträucher</u>	
Stiel-Eiche	Quercus robur	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Hunds-Rose	Rosa canina
Winter-Linde	Tilia cordata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avellana
		Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Weißdorn	Crataegus laevigata
		Schneeball	Viburnum opulus
		Sal-Weide	Salix caprea
<u>Mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)</u>			
Hainbuche	Carpinus betulus		
Feld-Ahorn	Acer campestre		
Sand-Birke	Betula pendula		
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia		
<i>und ggf. andere geeignete Gattungen bzw. Arten</i>			

### Allgemeine Hinweise zu Anpflanzungen

Für alle Neuanpflanzungen wird deren dauerhafte Erhaltung und Unterhaltung einschließlich Nachpflanzung zur Festsetzung vorgeschlagen. Außerdem wird eine Pflanzenqualität empfohlen, die das Ziel einer angemessenen und zügigen Eingrünung, Durchgrünung und Ortsrandgestaltung des Baugebietes unterstützt.

Bei Anpflanzungen sind die Anforderungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu beachten.

#### **4.1.3.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.1.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Im Sinne von §§ 13ff BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und auch des Menschen vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen<sup>2</sup> oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld<sup>3</sup> zu kompensieren.

Vor dem Hintergrund der in Punkt 3.9 stehenden Ausführungen sind Überlegungen zur Minimierung und Vermeidung in Bezug auf den Standort an sich hinfällig.

Insbesondere dient die Festsetzung einer Grünfläche im nordöstlichen Planbereich der Eingriffsvermeidung und der Sicherung des dort vorhandenen Gehölzbestandes.

Weitere Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sind derzeit nicht erkennbar.

#### **4.1.4 Eingriffsbilanz**

Eine konkrete Eingriffsbilanz ist verzichtbar, da

- weniger Überbauung und Versiegelung zu erwarten ist als nach Ursprungsbebauungsplan zulässig,
- das Maß der zukünftigen Überbaubarkeit in der Dimension bzw. Fläche dem entsprechen wird, was jetzt schon vorhanden ist und weil
- sich so insgesamt feststellen läßt, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der gegebenen Schutzgüter zu erwarten sein werden, die einen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf bedingen könnten bzw. begründen würden.

#### **4.1.5 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung**

Die im Vorfeld der Planaufstellung vom Umweltbericht-Verfasser vorgeschlagenen Maßnahmen zur Anpflanzung von Einzelbäumen, zum Erhalt der Grünfläche mit ihrem Gehölzbestand sowie zur Anpflanzung einer Hecke wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf übernommen und als textliche Festsetzungen ausformuliert (siehe Kap. 4.1.3.1), so daß hier keine weiteren Festsetzungsvorschläge mehr notwendig werden.

## **5 Umsetzung von Maßnahmen**

Die Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes können frühestens unmittelbar nach Realisierung bzw. Fertigstellung des neuen Marktgebäudes und der zugehörigen Verkehrsflächen begonnen werden. Dies hängt natürlich auch davon ab, ob die Jahreszeit gerade Anpflanzungen zuläßt oder nicht (Pflanzperiode von ca. Anfang November bis Anfang April).

## **III Zusätzliche Angaben**

### **6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht zur Anwendung. Der Aufbau entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

<sup>2</sup> nach § 200a BauGB jedoch nur Ausgleichsmaßnahmen

<sup>3</sup> Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind jedoch keine Ersatzzahlungen möglich.

## **7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Derartige Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm“ durch die Stadt Sulingen als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von §§ 2 + 2a BauGB mit Anlage erarbeitet. Mit der Aufstellung sollen die Voraussetzungen zum Neubau und zur Erweiterung des derzeit vorhandenen Standortes für Einzelhandel und Dienstleistungen geschaffen werden. Diesem Ziel dient auch die parallel durchgeführte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich umfaßt den östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm“ und damit den dort vorhandenen Standort des Nettomarktes einschließlich seiner Freiflächen sowie ein bisheriges Wohnbaugrundstück mit Gebäude und Garten.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm, 1. Änderung“ weist eine Fläche von insgesamt 0,8072 ha auf. Es wurde eine Kartierung von Biotoptypen, Strukturmerkmalen und Flächennutzungen als wesentliche Arbeitsgrundlage für die Umweltprüfung durchgeführt. In Bezug auf den Artenschutz ist hier lediglich der vorhandene Gehölzbestand mit seinen potentiellen Habitatfunktionen für baum- und gebüschbrütende Vogelarten von Belang.

Zu beurteilen ist letztendlich, inwieweit 1) sich über die bereits bestehenden bzw. realisierten Siedlungsstrukturen hinaus und 2) im Vergleich mit dem bislang nach dem gültigen Bebauungsplan Nr. 7 zulässigen Maß der baulichen Nutzung noch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts bzw. umweltrelevante Folgewirkungen ergeben können.

Der Umweltbericht kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, daß die Realisierung der Planung keine erhebliche Umweltauswirkungen für die betroffenen Schutzgüter bewirken wird, weil das Maß der zukünftigen Überbauung / Befestigung das bislang schon zulässige Maß nicht überschreiten wird.

Standortalternativen bestehen aus Sicht der Stadt Sulingen nicht. Mit der Festsetzung einer Grünfläche einschließlich der Erhaltung der dort vorhandenen Gehölzbestände wird dem naturschutzrechtlichen Gebot zur Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung so weit wie möglich entsprochen.

Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf und damit die Notwendigkeit zur Anwendung eines naturschutzfachlichen Kompensationsmodells besteht nicht. Es besteht jedoch Gestaltungsbedarf im Bereich der marktumgebenden Freiflächen, dort ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Eine konkrete Eingriffsbilanz für das hier beurteilte Vorhaben ist verzichtbar.

Den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG wird mit Blick auf gehölzbrütende Vogelarten dann entsprochen werden, wenn für die erforderliche Beseitigung von Gehölzbestand die im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG genannte Frist beachtet wird.

Der Umweltbericht ist als Text mit zugehörigem Kartenmaterial aufbereitet.

**Referenzliste der verwendeten Quellen**

BauGB >>>	Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
BBodSchG >>>	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
BNatSchG >>>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 114 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
BUNDESREGIERUNG:	Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie.- Neuauflage 2016
DRACHENFLELS, O. v.:	Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 32 Jg. Nr. 1 S. 1-60, Hannover 2012
DRACHENFLELS, O. v.:	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.- Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 1-326, Hannover
KELLER 2022-1 >>>	Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm, 1. Änderung“, Begründung und Planzeichnung; Stand 20.06.2022
KELLER 2022-2 >>>	Büro für städtebauliche Planung: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sulingen. Begründung mit Planzeichnungen; Stand 20.06.2022
LANDKREIS DIEPHOLZ:	Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz 2008
LANDKREIS DIEPHOLZ:	Regionales Raumordnungsprogramm 2016
LBEG >>>	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE und GEOLOGIE: <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a> , Abfrage vom 07.01.2022
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG:	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig neu überarbeitete Auflage.- Hannover 2013
NLfB >>>	NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
NLWKN >>>	NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: <a href="http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten">http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten</a> ; Abfrage Flora, Fauna und Schutzgebiete, Stand 07.01.2022
RATISBONA:	Neubau Lebensmittelmarkt; vorläufiger Stand 22.03.2022
UVP-GESELLSCHAFT:	Stellungnahme der UVP-Gesellschaft e.V. zum Entwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für ein Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung.- In: UVP-report 30 (4):222-233 /2016