

**Innenbereichssatzung V der Stadt Sulingen OT Nordsulingen,  
über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich und die Einbeziehung einzelner  
Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
-Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung nördlich der Bocksgründener Straße-  
Begründung**

Stand: 02.02.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 34 (6) i.V.m. § 3 (2) BauGB		
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 34 (6) i.V.m. § 4 (2) BauGB		
Satzungsbeschluss		



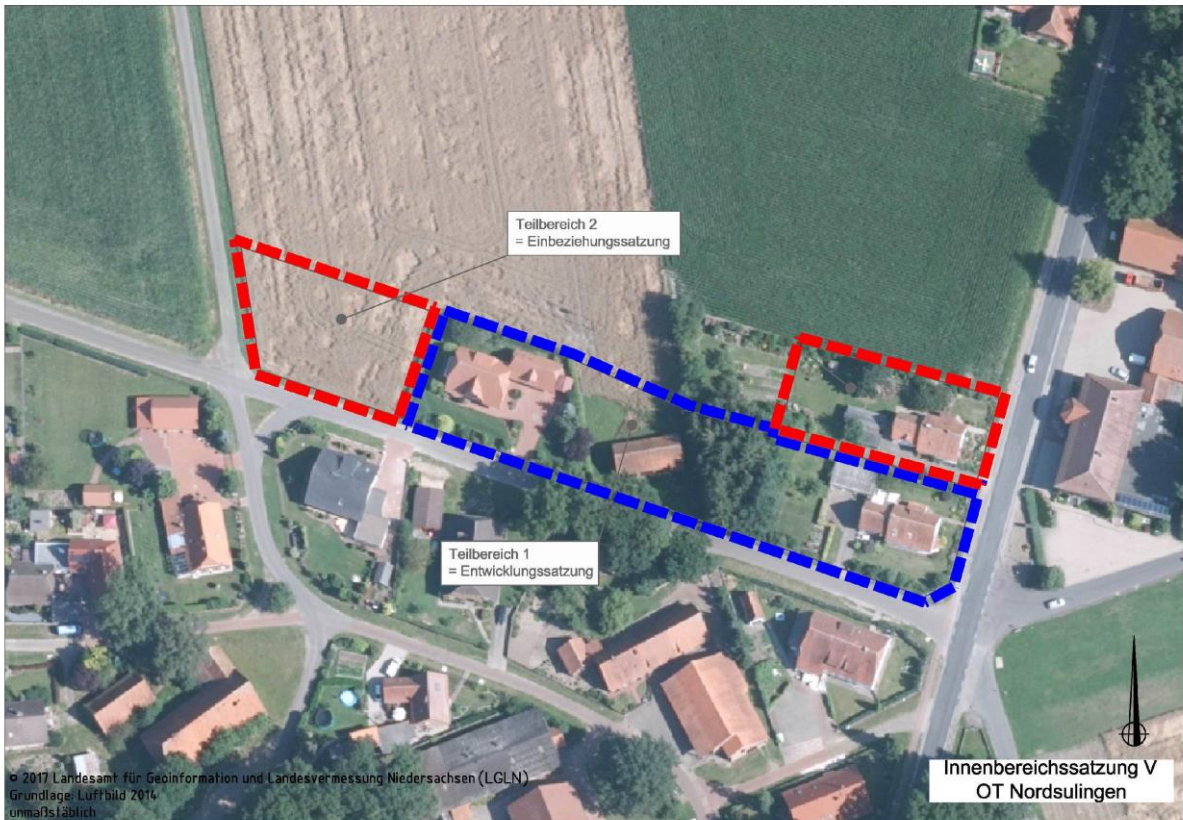
**Stadt *Sulingen***

**Der Bürgermeister**  
FB III Planung, Bauen und Verkehr  
Dipl.- Ing. (FH) Architektur Blohm  
Galtener Straße 12  
27232 Sulingen

**1. Anlass der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung**

Westlich der Landesstraße 202 (Verdener Straße) und nördlich des Nordsulinger Grabens befindet sich der Ortsteil Nordsulingen der Stadt Sulingen. Das Ortsbild weist dörfliche Strukturen auf. Die vorhandene Bebauung besteht neben aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen aus Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätzen und gärtnerischen Freiflächen. Die Hofstellen mit Nutztierhaltung genießen Bestandsschutz.

Der Teil, für den die Satzung aufgestellt wird, liegt nördlich der Bocksgründener Straße und als auch unbebaute Flächen. Im Norden schließen sich unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Luftbild, Auszug LGLN 2017

### Teilbereich 1

Das Gebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils- richtet. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, gerade im Hinblick auf die bestehenden und bestandgeschützten landwirtschaftlichen Betriebsstellen, sieht die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises Diepholz die Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nur erfüllt, wenn durch eine entsprechende Satzung -Entwicklungssatzung- nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Grundlage für die Beurteilung sichergestellt ist.

### Teilbereich 2

Planungsanlass ist das Ansinnen eines Eigentümers, eine derzeit unbebaute Fläche (südlicher Teil des Flurstücks 13 der Flur 17, Gemarkung Nordsulingen) mit einem Doppelwohnhaus zu bebauen. Da der betreffende Grundstücksteil derzeit weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich-. Wohngebäude gehören weder zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des Abs. 1 der genannten Vorschrift noch zu den sog. begünstigten Vorhaben im Sinne des Abs. 4 der genannten Vorschrift, sondern sind als sonstige Vorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 zu beurteilen. Diesen Vorhaben dürfen regelmäßig nicht den Belangen gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen, unter anderem die Darstellung im Flächennutzungsplan. Der seit dem 01.02.2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt für den betreffenden Grundstücksteil Fläche für die Landwirtschaft dar. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen, bedarf es der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Gleiches gilt für das Grundstück Verdener Straße 8 (Flur 17, Flur 17, der Gemarkung Nordsulingen). Um auch hier auf die Zukunft gerichtet, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuerrichtung eines Wohngebäudes bzw. den An- oder Umbau des bestehenden Wohngebäudes zu schaffen, wird dieses Grundstück ebenso in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

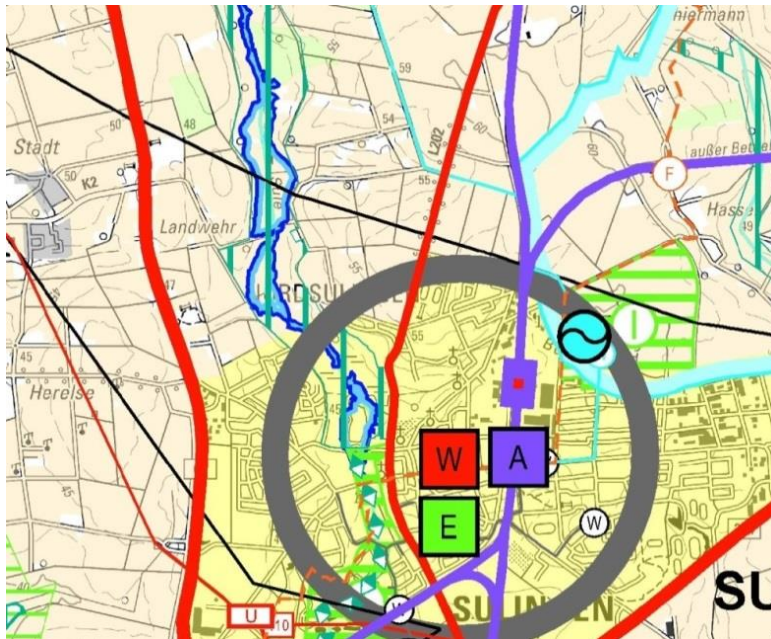
Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf Grundlage des Nds. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG). Diese übergeordneten Planungen sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Bestimmung ist analog bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen anzuwenden.

### 2.2 Landesraumordnungsprogramm

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung im nördlichen Teil des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt berücksichtigt.

### 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Diepholz<sup>2</sup> hat die Stadt Sulingen als Mittelzentrum die spezielle Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Planung steht in Einklang mit diesem übergeordneten Ziel.



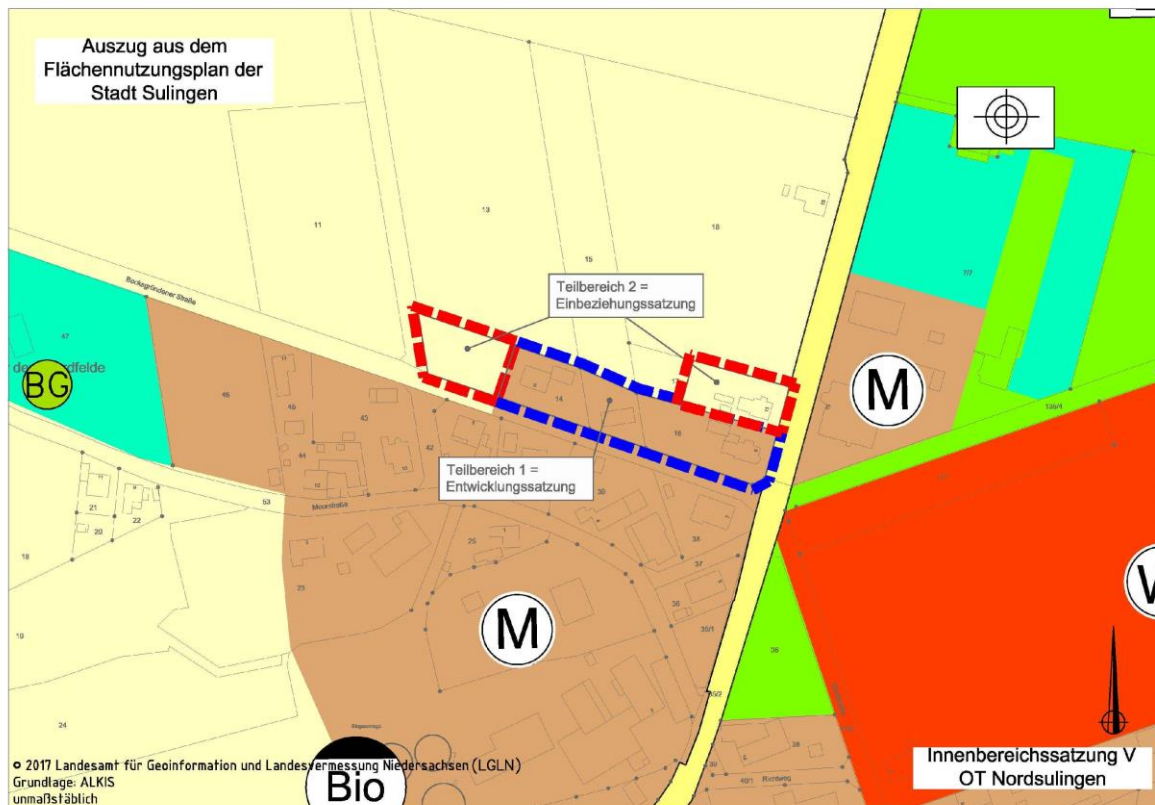
Auszug aus dem RROP für den Landkreis Diepholz

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen von 2016 stellt für den überwiegenden Teil der Flächen gemischte Bauflächen dar. Eine Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 2 kann daher aufgestellt werden für die bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Für die Flächen, für die der Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen darstellt, kann die Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, da diese Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen. Diese Flächen sind durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend vorgeprägt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen 2016

### 3. Begründung der Festsetzungen der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich soll sich zukünftig nach § 34 BauGB richten. Neu entstehende Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die nähere Umgebung beurteilt sich als Dorfgebiet (MD). Es wird dadurch sichergestellt, dass künftige Vorhaben sich an die bestehende Bebauungsstruktur zu orientieren haben. Die Baukörper stellen sich sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit als auch im äußeren Erscheinungsbild (Dachformen und Dacheindeckung, Außenwände in farbigem Putz, Ziegel und Holz) heterogen dar.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters und der vorhandenen Eingrünung sowie als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt die Festsetzung mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen je Grundstück im Falle einer Bebauung. Weitere gesonderte Festsetzungen werden für entbehrlich gehalten.

#### 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich im Geltungsbereich der Satzung entlang des Bocksgründener Straße sowie der Verdener Straße sind bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Der Anschluss der derzeitigen Außenbereichsflächen an die Leitungen ist möglich, die Erschließung ist über die öffentlichen Verkehrsflächen des Bocksgründener Straße und der Verdener Straße gesichert.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

#### 5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die vorliegende Satzung bezieht zwei Flächen (südlicher Teil des Flurstücks 13 der Flur 17, Gemarkung Nordsulingen, und Flurstück 17 der Flur 17, Gemarkung Nordsulingen), die derzeit im Außenbereich gelegen sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die weiteren Grundstücke sind bereits bebaut. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Teilbereich 2 durch eine Überbauung bis zu einer Grundfläche von max. 30% zu erwarten, was erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden/Wasser hat.

Gehölzfällungen und -rodungen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (01.03.-30.09. eines Jahres) durchzuführen, um eine Zerstörung von Niststätten von Brutvögeln zu vermeiden. Damit wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden.

#### 6. Eingriffsregelung

Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung ergibt sich daraus, dass die Flächen des Teilbereichs 2 des Geltungsbereichs planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind. Mittels Satzung sollen diese Flächen in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Modells (2016).

#### 7. Eingriffsbilanzierung Teilbereich 2

Nach Bewertung der Biotoptypen ergibt sich für das Satzungsgebiet (Teilbereich 2) folgender Bestandswert:

Biotoptyp <sup>1</sup>	Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor <sup>1</sup>	Eingriffsflächenwert WE
AS	Acker	1.189	0,8	951
OD/OE	Gebäude	220	0	0
OFZ	Befestigt Fläche	178	0	0
PH	Hausgarten	750	1,0	750
			<b>Summe</b>	<b>1.701</b>

<sup>1</sup> Osnabrücker Kompensationsmodell 2016

Die folgende Tabelle stellt die Planung und den daraus ermittelten Kompensationsflächenwert der Eingriffsfläche dar:

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert WE
OD/OE	Gebäude 30%	701	0,0	0
OFZ	Befestigte Fläche	351	0,0	0
PH	Hausgarten	1285	1,0	1.285
HEB	Einzelbaum (1 Baum = 25 m <sup>2</sup> ) Pro 100 m <sup>2</sup> neu versiegelte Baufläche ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen)	275	1,6	440
			<b>Summe</b>	<b>1.725</b>

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung innerhalb des Plangebietes ergibt sich folgende Bilanz:

Eingriffsflächenwert (Bestand)	1.701	Werteinheiten
Kompensationswert (Planung)	1.725	Werteinheiten
<b>Kompensationsüberschuss</b>	<b>+24</b>	<b>Werteinheiten</b>

Gemäß der Gesamtbilanz sind keine Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, da der Ausgleich durch die Baumanpflanzungen vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann.

Die Baumanpflanzung wird textlich festgesetzt und damit rechtlich verbindlich.

## 6. Immissionsschutzrechtlichen Belange

Aufgrund der vorhandenen, aktiven und bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Betriebsstellen mit Tierhaltung könnten mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Gerüche begründet sein. Zum einem besteht die Möglichkeit, dass die künftige Wohnbebauung Geruchsmissionen ausgesetzt wird, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) und der TA Luft als unzumutbar zu bewerten sind. Andererseits könnten die Tierhaltungsanlagen durch heranrückende Wohnbebauung im Bestand beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde wurde im Vorfeld durch den Antragsteller ein Geruchsgutachten bei der Landwirtschaftskammer Hannover in Auftrag gegeben. Aus dem Gutachten ergibt sich, dass sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe als auch für die künftige Wohnbebauung kein Konfliktpotenzial begründet wird und der maßgebliche Wert von max. 15 % Jahresgeruchsstunden gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) am Einwirkort deutlich unterschritten wird.