

Innenbereichssatzung VII der Stadt Sulingen, OT Nordsulingen,  
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten  
Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
-Einbeziehungssatzung Nechtelsen-  
Begründung



Stadt *Sulingen*

Der Bürgermeister  
Galtener Straße 12  
27232 Sulingen

**1. Anlass der Einbeziehungssatzung**

Im nördlichen Stadtgebiet nahe der Gemeindegrenze zu Schwaförden liegt die Ortschaft Nechtelsen. Östlich der Ortschaft in einer Entfernung von ca. 1,5 km verläuft die Landesstraße 202 in nordsüdlicher Richtung. Im Westen verläuft die Sule. Die Bebauung der Ortschaft ist geprägt von Wohngebäuden und den dazugehörigen Nebengebäuden in lockerer Bebauung und mit großzügigen Hausgärten. Das Ortsbild weist dörfliche Strukturen auf. Aktive landwirtschaftliche Betriebsstellen befinden sich in der weiteren Umgebung. Der zentrale Siedlungsbereich von Nechtelsen wurde die Innenbereichssatzung III der Stadt Sulingen -Entwicklungssatzung-Teilgebiet 8, planungsrechtlich gesichert. Die weiter angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild, Auszug LGLN 2017

Planungsanlass ist das Ansinnen des Antragstellers, die derzeit unbebauten Fläche (Flurstück 29, der Flur 21, Gemarkung Nordsulingen) zwischen dem Haus Nechtelsen 7 a und der Ortschaft Nechtelsen einer Bebauung mit Wohnhäusern zu zuführen und diese Fläche an das Teilgebiet 8 der Innenbereichssatzung III – Entwicklungssatzung der Stadt Sulingen anzubinden. Ein Wohnhaus soll dabei selbst genutzt werden. 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 der Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Es gibt ein Planungserfordernis, da innerhalb der Stadt Sulingen trotz umfangreicher Bauleitplanung mit der Festsetzung von Wohngebieten in der vergangenen Jahren die ungehindert hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht erfüllt werden kann. Gerade auch in den Ortschaften besteht die Nachfrage, da Kinder in der Nähe elterlicher Betriebe sesshaft werden möchten. Ebenso möchten Eltern ihren Kindern die Bestandsimmobilien überlassen und sich verkleinern und barrierefrei bauen.

### Innenbereichssatzung VII der Stadt Sulingen, OT Nordsulingen –Einbeziehungssatzung Nechtelsen–

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Baugesetzbuch**

Nach § 34 Abs. 5 BauGB<sup>1</sup> ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Wie bereits ausgeführt, steht die Aufstellung der Innenbereichssatzung VII im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der betreffende Bereich ist durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt. Die Fläche, die einbezogen werden soll, ist im Vergleich zu dem vorhandenen Ortsteil der näheren Umgebung von geringfügiger Größe. Mit der Innenbereichssatzung VI werden Vorhaben zulässig, die sich nach der Art der baulichen Nutzung, hier Wohnbebauung nebst dienender untergeordneten Nebenanlagen, in die nähere Umgebung einfügen, sodass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP-Pflicht besteht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Rathloser Gehäge, das in einer Entfernung von 3,3 km gelegen ist. Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle zu beachten. Die nächstgelegene Biogasanlage ist ca. 500 m entfernt.

### **2.2 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) 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.

### **2.3 Landesraumordnungsprogramm**

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>2</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.

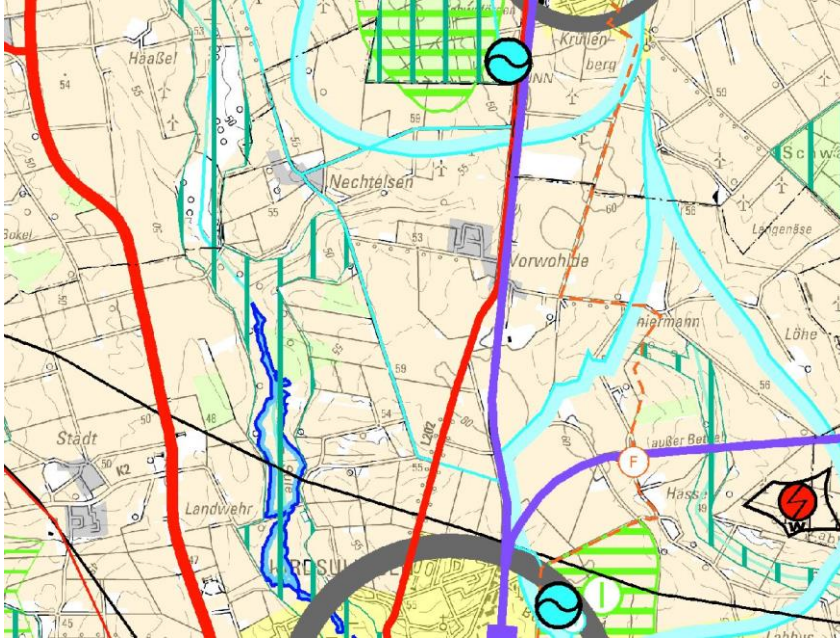
---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

<sup>2</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

## 2.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

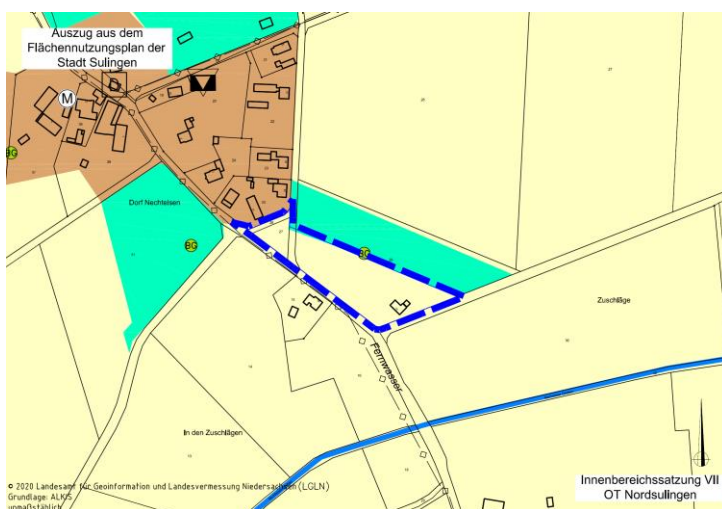
Nach dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP 2016) Diepholz<sup>3</sup> hat die Stadt Sulingen als Mittelzentrum die spezielle Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Planung steht in Einklang mit diesem übergeordneten Ziel.



Auszug aus dem RROP für den Landkreis Diepholz

## 2.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen von 2016 stellt für den Teil der Flächen landwirtschaftliche Fläche dar. Für diese Fläche kann eine 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. Die Fläche ist durch die vorhandene bauliche Nutzung mit dem Wohngebäude Nechtelsen 7 a vorgeprägt und stellt sich in der Örtlichkeit als Baulücke dar.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen

3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

### **3. Begründung der Festsetzungen der 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 die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die nähere Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung, so dass sich die Eigenart der näheren Umgebung am ehesten als Dorfgebiet (MD) im Sinne der BauNVO<sup>4</sup> beurteilt. 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. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass künftige Vorhaben sich an die bestehende Bebauungsstruktur zu orientieren haben und sich für ein harmonisches Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft einfügen.

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 Fläche im Geltungsbereich der Satzung ist durch die öffentliche Verkehrsfläche (verschlüsselte Lagebezeichnung Dorf Nechtelsen) bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der dezentralen Abwasserentsorgung. Es ist auch seitens der Wasserversorgung SULINGER LAND nicht vorgesehen, diesen Bereich an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz anzuschließen. Demzufolge ist bei zukünftiger Wohnbebauung eine abflusslose Sammelgrube bzw. eine Kleinkläranlage vorzusehen.

Der Anschluss der derzeitigen Außenbereichsflächen an die vorhandenen Leitungen ist möglich, die Erschließung ist über die genannte öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Es erfolgt daher folgende textliche Festsetzung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Aufgrund der relativ geringen Grundwasserflurabstände kommen als Anlagen der Niederschlagswasserversickerung die großflächige Versickerung über begrünte (Rasen-) Flächen und /oder begrünte Versickerungsmulden (Einstautiefe max. 30 cm) in Betracht. Die Bemessung der Versickerungsanlagen richtet sich nach dem maßgebenden technischen Regelwerk DWA-A 138.

In ca. 310 m befindet sich eine Haltstelle des ÖPNV, die von der Regionalbuslinie 122 angefahren wird. Das Angebot der Regionalbusbuslinie 122 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### **5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

---

<sup>4</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. s. 3786)

Die vorliegende Satzung bezieht eine Fläche (südliche Teilfläche des Flurstücks 29 der Flur 21, Gemarkung Nordsulingen) mit einer Tiefe von durchschnittlich ca. 58 m und einer Breite von ca. 176 m und die derzeit im Außenbereich gelegen sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die nördliche Teilfläche des Flurstücks, die mit erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern bestanden ist, bleibt von der Satzung unberührt und ist nicht im Geltungsbereich der Satzung.

Die westliche, dreieckig zugeschnittene Fläche (Flurstück 27 der Flur 20, Gemarkung Nordsulingen) liegt innerhalb des Geltungsbereichs und weist gleichfalls wertvollem Baumbestand auf. Dieser Bestand bleibt von den Regelungen der Satzungen unberührt und wird vollumfänglich erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich 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 Plangebietes planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind. Mittels Satzung sollen diese Fläche in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Modells (2016).

### 6.1. Eingriffsbilanzierung

Nach Bewertung der Biotoptypen ergibt sich für das Satzungsgebiet folgender Bestandswert:

Biotoptyp <sup>1</sup>	Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor <sup>1</sup>	Eingriffsflächenwert WE
AS	Acker	5.772	0,6	3.463
OVS	Straße (Asphalt)	113	0	0
OVW	Wirtschaftsweg	204	0,2	41
PZ	Verkehrsgrün	146	1,0	146
OD/OE	Gebäudeflächen	136	0	0
OFZ	Befestigte Fläche	120	0	0
PHZ	Hausgarten	499	1,0	499
HSE	Siedlungsgehölz	756	1,6	1.210
			<b>Summe</b>	<b>5.359</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
-----------	--------------	--------------------------	------------	-------------------------

OVS	Straße (Asphalt)	113	0	0
OVW	Wirtschaftsweg	204	0,2	41
PZ	Verkehrsgrün	146	1,0	146
OD/OE	Gebäudefläche GRZ 0,3	1958	0	0
OFZ	Befestigte Fläche 15%	979	0	0
PHZ	Hausgarten	3.223	1,0	3.223
HSE	Siedlungsgehölz	756	1,6	1.210
HPG	Hecke	245	1,6	392
HEB	Einzelbaum (1 Baum = 25 m <sup>2</sup> ) 9 Standortheimische Bäume	225	1,6	360
			<b>Summe</b>	<b>5.372</b>

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

Eingriffsflächenwert (Bestand)	5.359	Werteinheiten
Kompensationswert (Planung)	5.372	Werteinheiten
<b>Kompensationsüberschuss</b>	<b>+13</b>	<b>Werteinheiten</b>

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

Die Anpflanzungen werden textlich in der Satzung sowie auf der Planzeichnung wie folgt festgesetzt und damit rechtlich verbindlich:

## § 1 Pflanzgebot

- 1.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf der Teilfläche des Flurstücks 29 der Flur 21, Gemarkung Nordsulingen, insgesamt 9 standortheimische Einzelbäume (Pflanzqualität 2xv, Stammumfang 10-12 cm) der nachfolgenden Liste anzupflanzen:

Botanischer Name	Baum
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avlum	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Ulmus minor	Feld-Ulme
Obstbäume eigener Wahl	

Im Falle einer Grundstücksteilung hat die Anpflanzung entweder anteilig auf alle entstehenden Baugrundstücke oder auch nur auf einem der jeweils entstehenden Baugrundstücke zu erfolgen.

- 1.2. Auf der Teilfläche des Flurstücks 29 der Flur 21, Gemarkung Nordsulingen ist auf einer Länge von insgesamt 245 m ein 2 m breiter Pflanzstreifen zur Anlage einer Hecke ( mind. 4 Pflanzen je lfm.) der Sorten

Botanischer Name	Heckengehölz
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

anzulegen.

Im Falle einer Grundstücksteilung hat der Pflanzstreifen entweder entlang der privaten Baugrundstücksgrenzen zwischen den entstehenden Baugrundstücken oder entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen, wobei die Gesamtlänge von 245 m vollumfänglich zu erfolgen hat.

- 1.3. Die Anpflanzungen sind spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 7. 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. Der Antragsteller hat bei der Landwirtschaftskammer Hannover eine Geruchsmissionsprognose<sup>5</sup> in Auftrag gegeben. Anhand der Geruchsmissionsprognose ergibt sich, dass sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe als auch für die künftige Wohnbebauung kein Konfliktpotenzial begründet wird. Aufgrund der Abstände zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlichen betrieben werden keine unzumutbaren Belästigungen oder Beeinträchtigungen begründet..

## 8. Denkmalrechtliche Belange

Derzeit sind aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung VII keine Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt. Gleichwohl kann für die bislang als Acker landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgrund der topografischen Lage nicht ausgeschlossen werden, dass diese vorhanden sind.

---

<sup>5</sup> Gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartende Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Wohnbebauung in Nechtelsen, Landkreis Diepholz, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 26.08.2020

Es wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis gegeben:

Für die Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Diepholz gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG erforderlich.

## 8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Innenbereichssatzung VI der Stadt Sulingen wurde durch den FB III- Bauen, Planung und Ordnung- ausgearbeitet.

Dipl.- Ing. (FH)  
gez. Blohm

Sulingen, März 2021

Aufstellungsbeschluss nach § 34 (4) BauGB	01.10.2020	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 34 (6) i.V.m. § 3 (2) BauGB	14.10.2020	16.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 34 (6) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	02.10.2020	16.11.2020
Satzungsbeschluss nach § 34 (6) BauGB i.V.m. § 10 (1) BauGB	23.03.2021	