

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



Stadt *Sulingen*

Der Bürgermeister
Galtener Straße 12
27232 Sulingen

1. Anlass der 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 westlich einer Gemeindestraße. Die betreffende Fläche ist derzeit unbebaut und wurde bis dato landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließen sich unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Luftbild, Auszug LGLN 2017

Planungsanlass ist das Ansinnen des Eigentümers, einen Teil der derzeit unbebauten Fläche (südlicher Teil des Flurstücks 11 der Flur 17, Gemarkung Nordsulingen mit einer Tiefe von ca. 35 m und einer Breite von ca. 88 m) einer Bebauung mit Wohnhäusern zu zuführen. 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 VI der Stadt Sulingen, OT Nordsulingen
–Einbeziehungssatzung nördlich der Bocksgründener Straße II–**

2. Planungsvorgaben

2.1 Baugesetzbuch

Nach § 34 Abs. 5 BauGB¹ 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 VI im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der betreffende Bereich ist durch die vorhandene Bebauung östlich und südlich des Plangebietes auf den Grundstücken Bocksgründener Straße 8, 11 und Moorstraße 10 vorgeprägt. Die Fläche, die einbezogen werden soll, ist im Vergleich zu der 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 3,1 km gelegen ist. Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle zu beachten. Die nächstgelegene Biogasanlage ist ca. 200 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

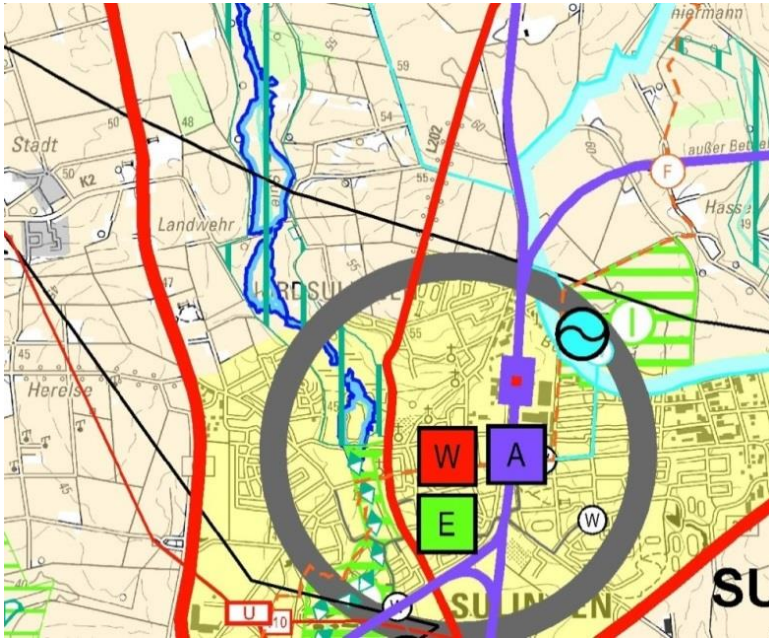
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)² bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung im nördlichen Teil des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt berücksichtigt.

¹ 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

² 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)

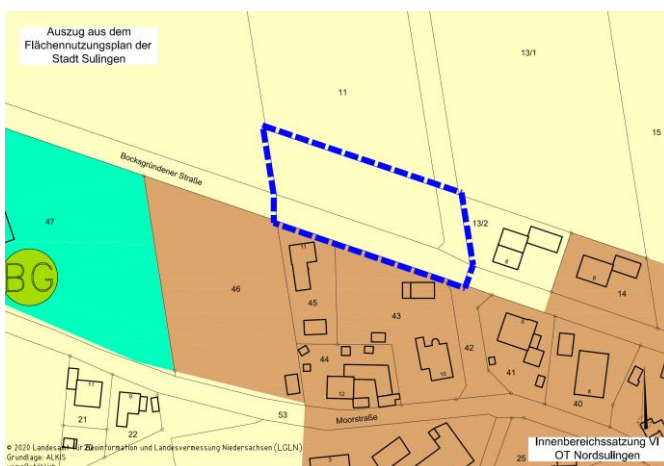
Nach dem rechtswirksamen Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP 2016) Diepholz³ hat die Stadt Sulingen als Mittelzentrum die spezielle Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Planung steht in Einklang mit diesem übergeordneten Ziel.



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. Diese Fläche ist durch die vorhandene bauliche Nutzung südlich der Bocksgründener Straße (Bocksgründener Straße 11 und Moorstraße 10) sowie östlich durch die Bebauung auf dem Grundstück Bocksgründener Straße 8 vorgeprägt.



3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen

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 BauNVO⁴ 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, Verkehr

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung entlang des Bocksgründener Straße sowie der Verdener Straße sind bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Anschluss der derzeitigen Außenbereichsflächen an die Leitungen ist möglich. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten kann es notwendig sein, dass auf den zu entwässernden Grundstücken Hauspumpwerke vorgesehen werden müssen.

Die Erschließung ist über die öffentlichen Verkehrsflächen der Bocksgründener Straße und der Verdener Straße gesichert.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Dahlskamp, die von den Linien 122, 123 und 152 bedient wird. Mit der Linie 123 gibt es regelmäßige Verbindungen in Richtung Sulingen Zentrum bzw. zum Bahnhof in Bassum.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Da die Versickerungsfähigkeit/Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes am Standort mit zunehmender Tiefe geringer wird, kommen als Anlagen der Niederschlagswasserversickerung die großflächige Versickerung über begrünte (Rasen-) Flächen (Einstautiefe max. 30 cm) in Betracht.

Es erfolgt daher folgende textliche Festsetzung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Gemäß § 86 Nieders. Wassergesetz bedarf die Oberflächenentwässerung auf Wohngrundstücke keiner gesonderten Erteilung einer Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Diepholz, sofern das anfallende Oberflächenwasser von Zufahrts- und Stellplatzflächen oberirdisch über die begrünte, humose Oberbodenschicht (vorzugsweise Rasen- oder aber Beetflächen) erfolgt

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

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die vorliegende Satzung bezieht eine Fläche (südlicher Teil des Flurstücks 11 der Flur 17, Gemarkung Nordsulingen), mit einer Tiefe von ca. 35 m und einer Breite von ca. 88 m und die derzeit im Außenbereich gelegen sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die benachbarten, außerhalb des Plangebietes, gelegenen Grundstücke sind bereits bebaut. 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 ¹	Beschreibung	Fläche (m ²)	Wertfaktor ¹	Eingriffsflächenwert WE
AS	Acker	1.926	0,6	1.156
OVS	Straße	352	0,0	0.00
OVW	Geschotterte Fläche (Wirtschaftsweg/Seitenraum)	278	0,2	56
PZ	Verkehrsgrün	591	1,0	591
			Summe	1.803

¹ Osnabrücker Kompensationsmodell 2016

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

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert WE
OVS	Straße (Asphalt)	352	0	0
OVW	Geschotterte Fläche (Wirtschaftsweg/Seitenraum)	278	0,2	56
PZ	Verkehrsgrün	591	1,0	591
OD/OE	Gebäudefläche 30%	578	0,0	0
OFZ	Befestigte Fläche	289	0,0	0

PH	Hausgarten	959	1,0	959
HPG	Hecke	100	1,6	160
HEB	Einzelbaum (1 Baum = 25 m ²) Je Baugrundstück 2 Standortheimische Bäume zu pflanzen)	100	1,6	160
			Summe	1.926

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

Eingriffsflächenwert (Bestand)	1.803	Werteinheiten
Kompensationswert (Planung)	1.926	Werteinheiten
Kompensationsüberschuss	+123	Werteinheiten

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 (1) Nr. 25 a BauGB sind je Baugrundstück 2 standortheimische Einzelbäume (Pflanzqualität 2xv, Stammumfang 10-12 cm) gemäß 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	

- 1.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind an den privaten Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 25 m jeweils 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.

- 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.

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Innenbereichssatzung V der Stadt Sulingen, Ortsteil Nordsulingen⁵ wurde 2017 durch die Landwirtschaftskammer Hannover ein Geruchsgutachten erstellt. Aus diesem Grunde wurde im Vorfeld durch den Antragsteller ein Geruchsgutachten bei der Landwirtschaftskammer Hannover⁶ in Auftrag gegeben. Aus dem Gutachten ergibt sich, dass sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe als auch für die künftige Wohnbebauung kein Konfliktpotenzial begründet wird. Der maßgebliche Wert von max. 15 % Jahresgeruchsstunden gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) wird mit den tatsächliche ermittelten Jahresgeruchsstunden von 8,9 bis 5,6 am Einwirkort der geplanten Bebauung deutlich unterschritten wird.

8. Denkmalrechtliche Belange

Derzeit sind aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung VI 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. Etwa 630 m östlich an der Dorfstraße fand sich Ende der 1960er Jahre ein sogenannter Einzelgrabbecher, welcher die typische Grabbeigabe einer Bestattung der späten Jungsteinzeit darstellt. Daher ist im Hinblick auf die geplante Bebauung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG für die Erdarbeiten notwendig und die Erteilung sollte an eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch eine Grabungsfirma gebunden sein.

Es wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis gegeben:

⁵ Innenbereichssatzung V der Stadt Sulingen OT Nordsulingen, Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB- Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung, nördlich der Bocksgründener Straße- rechtsverbindlich seit dem 03.04.2018

⁶ Gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung und Bewertung von Geruchsstoffeinträgen am Standort eines geplanten Wohnhauses in Nordsulingen, 13.09.2017

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.

gez. Dipl.- Ing. (FH) Blohm

Sulingen, Februar 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	10.06.2021	