

Innenbereichssatzung III der Stadt Sulingen

Satzung über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB – Entwicklungssatzung - für die Ortschaften Groß Lessen, Klein Lessen, Lindern, Nordsulingen und Rathlosen

Begründung:

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sulingen erfolgten mehrere öffentliche Sitzungen in den Ortschaften Groß Lessen, Klein Lessen, Lindern, Nordsulingen und Rathlosen. Innerhalb dieser öffentlichen Beteiligung wurde von Grundstückseigentümern vorgetragen, dass eine künftige Bebauung in den Ortsteilen der Ortschaften gewünscht wird. Insbesondere Bauvorhaben innerhalb der vorhandenen Bevölkerungsstrukturen, durch z.B. nachfolgende Generationen, sollen damit gedeckt werden. Diese Ansiedlungswünsche wurden durch die Ortsräte der Ortschaften positiv unterstützt, um eine moderate Eigenentwicklung und eine Stabilisierung in den Ortsteilen der Ortschaften zu ermöglichen bzw. sicherzustellen.

Die vorhandene Bebauung in den Ortsteilen ist sowohl durch Wohnbebauung als auch durch landwirtschaftliche Hofstellen mit teilweise Tierhaltungsanlagen und entsprechenden Nebengebäuden geprägt. Die Bebauungsstruktur ist locker gestreut auf überdurchschnittlich großen Grundstücken mit größeren Freiflächen und Lücken entlang der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung der Grundstücke ist über die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die vorhandenen Baukörper sind vielfältig gestaltet und ausgebaut. Die geplante Bebauung ist sowohl auf den Lücken als auch auf den Freiflächen vorgesehen. Die Abwasserentsorgung dieser Grundstücke in den 8 Teilgebiete erfolgt wie folgt:

1. Feldhausen komplett zentrale Abwasser-Entsorgung
2. Coldewey überwiegend dezentrale Abwasser-Entsorgung
3. Brünhausen komplett dezentrale Abwasser-Entsorgung
4. Brünhausen komplett zentrale Abwasser-Entsorgung
5. Labbus komplett zentrale Abwasser-Entsorgung
6. Barrien überwiegend dezentrale Abwasser-Entsorgung
7. Vorwohldede komplett zentrale Abwasser-Entsorgung
8. Nechtelsen komplett dezentrale Abwasser-Entsorgung.

Die Ansiedlungswünsche und die moderate Eigenentwicklung decken sich mit der städtebaulichen Grundkonzeption der Stadt Sulingen.

Aus diesen Gründen wurde für die betreffenden Bereiche im Flächennutzungsplan die Darstellung von überwiegend gemischten Bauflächen, vereinzelt auch Wohnbauflächen, für die Bereiche, die nicht bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne städtebaulich gesichert sind, gewählt. Die Stadt Sulingen ist davon ausgegangen, dass die zuständige Genehmigungsbehörde anhand des Flächennutzungsplans Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB positiv bescheiden würde. Diese Rechtsauffassung wird aufgrund aktueller Rechtsprechung durch die Genehmigungsbehörde nicht geteilt, sondern diese beurteilt den Bebauungszusammenhang als Außenbereichsflächen. Für Wohnbauvorhaben sieht die Genehmigungsbehörde den Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB entgegenstehen, nämlich die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Um die gewünschte Eigenentwicklung zu ermöglichen, bedarf es somit der Aufstellung der Innenbereichssatzung III, um diese bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

Altablagerungen:

Im nördlichen Randbereich des Teilgebietes 3 befindet sich die Altablagerung (ehemalige Deponie) Sulingen-Brünhausen, Standort-Nr. 251.040.4.006.

Vor Beginn jeglicher Maßnahmen ist eine Orientierungsuntersuchung und Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Es wird angeregt, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Altablagerung durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) durch Untersuchungen abklärt, ob bzw. welche Schadstoffbelastungen im Teilbereich 3 durch die Altablagerung vorliegen.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befinden sich die nachfolgenden 7 Verdachtsflächen (Altlastenverdacht durch gewerbliche Nutzung):

| Standort-Nummer | Adresse | Altlastenrelevanzklasse |
|--|----------------|-------------------------|
| 251.040.5.000.0062 | Vorwohldede 76 | 1 |
| 251.040.5.000.0301 | Brünhausen 9 | 2 |
| 251.040.5.000.0306 | Lindern 7 | 1 |
| 251.040.5.000.0319 | Feldhausen 3 | 1 |
| 251.040.5.000.0373. | Labbus 3 | 1 |
| 251.040.5.000.0564 | Feldhausen 2 | 1 |
| 251.040.5.000.0569 | Brünhausen 4 | 2 |
| Altlastenrelevanzklasse 1 bedeutet „bedingt altlastenrelevant“ | | |
| Altlastenrelevanzklasse 2 bedeutet „altlastenrelevant“ | | |

Bei Baumaßnahmen auf den Verdachtsgrundstücken (Altlastenrelevanzklassen 1 und 2) ist jeweils die Klärung der Verdachtssituation betr. Altlasten erforderlich.

Auf die Schutzbestimmungen von Leitungsträgern wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung III umfasst folgende Teilbereiche mit den nachfolgenden Grundstücken:

Tabellen mit Katasterangaben