

Innenbereichssatzung II der Stadt Sulingen

Satzung über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB – Klarstellungssatzung - 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 mit Wohngebäuden 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 im deutlichen Bebauungszusammenhang geprägt. Die Bebauungsstruktur ist eher breit gestreut auf überdurchschnittlich großen Grundstücken mit größeren Freiflächen und Lücken. Die Baukörper stellen sich heterogen dar. Die geplante Bebauung soll auf den Lücken und den Freiflächen erfolgen. Die Erschließung dieser Grundstücke ist durch die vorhandenen Schmutzwasserleitungen sichergestellt, die Grundstücke sind sämtlich über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

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 Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Um die gewünschte Eigenentwicklung zu ermöglichen, bedarf es somit der Aufstellung der Innenbereichssatzung II zur Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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

Anlage Tabellen mit Katasterbezeichnungen