

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr:	Status	Datum	Wahlperiode
2016/2025/3.1	öffentlich	23.09.2025	2021 - 2026
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Klarstellungssatzung Leybuchtpolder			
<u>Beratungsfolge:</u>			
12.11.2025	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
03.12.2025	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
09.12.2025	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u>		<u>Organisationseinheit:</u>	
Niehoff, 3.1		Stadtentwicklung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Klarstellungssatzung Leybuchtpolder gem. der vorliegenden Planzeichnung mit dem dargestellten Geltungsbereich (Teilbereiche A, B und C) sowie dem Satzungstext gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB.

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Im Kernbereich des Ortsteils Leybucht polder werden bebaute Flächen, die faktisch zum im Zusammenhang bebauten Innenbereich gehören, bauplanungsrechtlich noch dem Außenbereich zugeordnet. Diese rechtliche Situation verhindert eine angemessene städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils. Aus diesem Grund sollen die betroffenen Flächen planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Im Ortsteil Leybucht polder wurde für den Großteil des Ortskerns im Jahr 1979 eine Abgrenzungssatzung aufgestellt, wodurch dieser Bereich baurechtlich als Innenbereich definiert und vom umliegenden Außenbereich abgegrenzt wurde. Bauliche Maßnahmen können daraufhin gem. § 34 BauGB beurteilt werden und unterliegen nicht mehr den wesentlich strengeren Regelungen für Bebauungen im Außenbereich. Zur Zeit der Aufstellung der Abgrenzungssatzung wurden allerdings die zusammenhängenden Bebauungen nordöstlich der Karl-Wenholt-Straße, die direkt an die Abgrenzungssatzung anbinden, nicht berücksichtigt. Dies gilt auch für weitere Flächen entlang der Marktstraße. Damit unterliegen die Flächen dieser Bebauungen den bauordnungsrechtlichen Regelungen des § 35 BauGB. Bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen, die den heutigen Bedürfnissen der Bewohner entsprechen, sind dadurch in den allermeisten Fällen nicht zulässig.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

In dieser Situation ist eine angemessene bauliche Entwicklung des Kernbereiches des Ortsteils Leybucht polder nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund sollen planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, um für weitere Bereiche des faktisch im Zusammenhang bebauten Ortsteils die für diese Entwicklung notwendigen baulichen Maßnahmen zu ermöglichen.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Nach dem Aufstellungsbeschluss für die Klarstellungssatzung im Verwaltungsausschuss am 24. Juni 2025 wurde die Öffentlichkeit bei einer Informationsveranstaltung am 16. September 2025 über die Klarstellungssatzung informiert. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Deshalb kann und soll nun der Beschluss der vorliegenden Klarstellungssatzung herbeigeführt werden.

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

ja

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Für bebaute Bereiche, die in einem direkten örtlichen Zusammenhang zu den Bereichen der Abgrenzungssatzung stehen, soll die Zugehörigkeit zum Innenbereich klargestellt werden.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

Die vorhandene Abgrenzungssatzung wird dabei nicht verändert.

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Das Ziel soll durch die Aufstellung einer Klarstellungssatzung erreicht werden.

Theoretisch besteht die Möglichkeit der Aufstellung anderer Arten von Innenbereichssatzungen oder Bauleitplänen. Diese Alternativen entsprechen aber nicht den städtebaulichen Absichten der Stadt Norden für diesen ländlichen Ortsteil und werden darüber hinaus auch nicht in den Raumordnungsplänen des Landkreises oder des Landes verfolgt.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

-

Zusammenfassung:

<input checked="" type="checkbox"/> <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
<input type="checkbox"/> <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
<input type="checkbox"/> <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
<input type="checkbox"/> <i>Folgekostenberechnung / <input type="checkbox"/> Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
<input type="checkbox"/> <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigefügt.</i>
<input type="checkbox"/> <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigefügt.</i>
<input type="checkbox"/> <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Es wird der Beschluss der Klarstellungssatzung favorisiert.

5.2 Wichtige Gründe dafür

Für die bereits im Zusammenhang mit dem Innenbereich des Ortes bebauten Flächen, welche sich noch im Außenbereich befinden, soll dieser Zustand auch hinsichtlich des Baurechts festgesetzt werden.

5.3 Wichtige Gründe dagegen

keine

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Für im Sinne der städtebaulichen Entwicklung erforderliche Baumaßnahmen wird die bauordnungsrechtliche Grundlage gelegt.

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

-