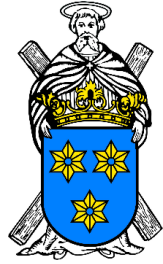


# Stadt Norden

## Klarstellungssatzung

### Ortsteil Leybuchtpolder



gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

---

## Begründung (Entwurf)

### 1. Anlass der Klarstellungssatzung

Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Sinn und Zweck dieser Klarstellungssatzung ist es im Wesentlichen, Unklarheiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden mit der Satzungsbefugnis nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Instrument an die Hand, solche Zweifelsfragen normativ auszuräumen und dadurch Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten.

Im Ortsteil Leybuchtpolder besteht seit 1979 für den Großteil der Flächen des Ortskerns eine Abgrenzungssatzung. Für weitere bereits bebaute Flächen oder solche, die in einen bebauten Bereich eingegliedert sind, soll die faktische Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsbereich nun planungsrechtlich in der vorliegenden Klarstellungssatzung festgestellt werden.

### 2. Geltungsbereich

Das Gebiet der Teilbereiche A, B und C der Klarstellungssatzung hat eine Größe von insgesamt ca. 6 ha. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.

Ein Ortsteil ist jeder Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung. Die Grenzziehung des Innenbereichs vom Außenbereich in dieser Beziehung richtet sich danach, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der

Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Gem. einer Rechtsprechung des OVG Koblenz (1. Senat), Urteil vom 12.07.2022 – 1 C 10936/21 führt die Störtebeker Riede als äußerlich erkennbarer Umstand dazu, dass dem Bebauungszusammenhang die vorgelagerte Baulücke (in Form einer ortüblichen Grundstücksbreite) zwischen der Störtebeker Riede und der letzten Bebauung zugeordnet werden kann.

In der vorliegenden Klarstellungssatzung besteht diese bauliche Geschlossenheit demnach für die westliche Seite der Karl-Wenholt-Straße zwischen den Entwässerungsgräben Alter Dammschloot im Nordosten und der Störtebeker Riede im Südwesten, für die Marktstraße zwischen Hausnr. 5 und 11a sowie für die Fläche der ehemaligen Feuerwache im Anschluss an das Gebäude am Alten Sielweg 60.

### **3. Folgewirkungen**

Die Klarstellungssatzung hat einen rein deklaratorischen (klarstellenden) Charakter, da sie die tatsächliche Grenze des Bebauungszusammenhangs und damit des Innenbereichs nachzeichnet. Sie schafft keinen neuen rechtlichen Status für Grundstücke. Ihre Hauptfunktion besteht darin, Rechtsklarheit für Bauvorhaben zu schaffen, indem sie die Bebaubarkeit von Grundstücken nach § 34 BauGB eindeutig regelt, ohne die Kriterien des § 34 BauGB zu ändern.

Der Erlass einer Klarstellungssatzung entfaltet demnach eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden. Des Weiteren ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" bedeutsam für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind. Wohl aber ist das Benehmen nach § 18 Absatz 3 BNatSchG herzustellen.

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist es die städtebauliche Absicht die vorhandenen Baustrukturen und den Gestaltungscharakter der bestehenden Siedlung auch bei weiteren Entwicklungen zu bewahren. Beantragte Vorhaben sollen sich in diesem Sinne nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Beurteilung von Bauanträgen wird demnach gem. § 34 Absatz 1 BauGB vorgenommen.

### **4. Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung**

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. Unbenommen dieser Freistellung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerveranstaltung am 16.09.2025 über die aufzustellende Klarstellungssatzung informiert.

Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung im Ortsteil

Leybuchtpolder durch den Rat der Stadt Norden als Satzung zu beschließen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Norden, .....

.....  
(Bürgermeister)