

## eMail

---

**Betreff:** AW: Bitte um rechtliche Einschätzung 16.02.2022 16:12:15  
**An:** "Jens Pollmann" <j.pollmann@hesel.de>  
**Von:** Ingo.Mueller@ikleer.de  
**Priorität:** Normal  
**Anhänge:** 0

Moin Herr Pollmann,

in Beantwortung Ihrer untenstehenden Anfrage kann ich Ihnen folgende Hinweise geben.

In § 34 Abs. 4 S. 1 BauGB sind insgesamt drei verschiedene Arten von Innenbereichssatzungen genannt. Es handelt sich dabei um die sog. Klarstellungssatzung nach Nr. 1, die sog. Entwicklungssatzung nach Nr. 2 sowie die sog. Ergänzungssatzung nach Nr. 3.

Die Klarstellungssatzung dient dazu, die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder für Teile davon festzulegen. Dabei muss für jedes Grundstück, das in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird, die Innenbereichsqualität tatsächlich bestehen. Die Einbeziehung von Grundstücken, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist nicht möglich. Beide von Ihnen angefragte Gebiete sind vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Klarstellungssatzung scheidet damit aus. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass die Klarstellungssatzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur deklaratorisch festlegt; Baurecht wird hierdurch nicht geschaffen.

Demgegenüber können über eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB Außenbereichsflächen nicht nur deklaratorisch sondern konstitutiv zum Innenbereich erklärt werden, wodurch die Möglichkeit einer Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB bestehen würde. Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung ist, dass der Flächennutzungsplan diese als Bauflächen darstellt. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel sind die im Lageplan rot markierten Bereiche als nicht weiter beplante, freie Landschaft ausgewiesen. Sofern keine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, ist der Erlass einer Entwicklungssatzung aus diesem Grund ausgeschlossen.

Die Ergänzungssatzung schließlich erlaubt es, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung dafür ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Bei Betrachtung der örtlichen Verhältnisse ist festzustellen, dass die rot markierten Bereiche jeweils nur einmal mit ihrer schmalen Seite östlich bzw. westlich direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzen. Der weit überwiegende Teil grenzt an Außenbereichsflächen an und besteht aus gärtnerisch und insbesondere landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, die aufgrund ihrer Größe und ihrem Abstand zu den nächsten Wohnhäusern keine ausreichende Prägung hinsichtlich einer Bebauung erfahren. Daran ändert auch die jeweils gegenüber der Flächen befindliche Wohnbebauung nichts, zumal diese durch die vorhandene Straße von den rot markierten Bereichen baulich getrennt ist. Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist damit nicht möglich.

Daneben scheidet auch der Erlass einer sog. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aus. Die freien Flächen zwischen der sporadisch vorhandenen Bebauung schaffen so große unbebaute Lücken, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht nicht vorliegt, was aber gemäß § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist. Die genannten unbebauten Flächen haben ihre Funktion als Freiraum und landwirtschaftliche Flächen durch die angrenzende Bebauung nicht verloren. Zudem würde eine Außenbereichssatzung anders als die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 kein Baurecht schaffen, sondern nur die Zulässigkeitsvoraussetzungen für nach § 35 Abs. 2 zu beurteilende für sonstige Vorhaben modifizieren.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Landrat  
Im Auftrag

Ingo Müller

Landkreis Leer  
Amt für Planung und Naturschutz  
Bergmannstraße 37  
26789 Leer

Telefon: 0491/926-1238  
Telefax: 0491/926-91221  
[www.lkleer.de](http://www.lkleer.de)

---

**Von:** Jens Pollmann [<mailto:j.pollmann@hesel.de>]  
**Gesendet:** Dienstag, 1. Februar 2022 12:41  
**An:** Jungmann, Britta <[Britta.Jungmann@lkleer.de](mailto:Britta.Jungmann@lkleer.de)>  
**Cc:** Joachim Duin <[j.duin@hesel.de](mailto:j.duin@hesel.de)>  
**Betreff:** Bitte um rechtliche Einschätzung

Moin Frau Jungmann,

im Namen der Gemeinde Hesel erbitte ich um eine rechtliche Einschätzung durch den Landkreis Leer.

Es handelt sich um zwei Gebiete innerhalb der Gemeinde Hesel an der Bahnhofstraße.

Für beide Gebiete ist zu prüfen ob es möglich ist eine Außen- oder Innenbereichssatzungen zu erlassen.

Die genaue Lage ist dem beigefügten Kartenmaterial zu entnehmen.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Der Samtgemeindebürgermeister  
Im Auftrag

Jens Pollmann

--

**Samtgemeinde Hesel**

Rathausstraße 14  
26835 Hesel

Telefon: 04950 39-42

Telefax: 04950 39-39

E-Mail: [j.pollmann@hesel.de](mailto:j.pollmann@hesel.de)

Internet: [www.hesel.de](http://www.hesel.de)

To: [Britta.Jungmann@lkleer.de](mailto:Britta.Jungmann@lkleer.de)

Cc: [j.duin@hesel.de](mailto:j.duin@hesel.de)