

Informationsvorlage HES/2022/022 [öffentlich]



**Gemeinde
Hesel**
Der Bürgermeister

Betreff:
Beplanungsmöglichkeiten Bahnhofstraße

Federführung: Stabstelle Gemeindeentwicklung
Verfasser: Jens Pollmann
Aktenzeichen: GE/Po
Datum: 17.05.2022

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Ausschuss für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung Kenntnisnahme		

Sachverhalt:

Aus Reihen der politischen Vertreter wurde die Frage der planerischen Entwicklung für den Bereich Bahnhofstraße an die Verwaltung herangetragen. Um eine mögliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit in Form einer Außen- bzw. Innenbereichssatzung abzurufen wurde eine Anfrage beim Amt für Planung und Naturschutz des Landkreis Leer gestellt.

Am 16.02.2022 ging die rechtliche Einschätzung ein.

Innenbereichssatzungen

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. Beide von Ihnen angefragte Gebiete sind vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Klarstellungssatzung scheidet damit aus.

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 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. 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.

Fazit:

Auf Grund der dargelegten Gründe kommt der Erlass einer Außen- bzw. Innenbereichssatzung nicht in Betracht.



Joachim Duin
Gemeindedirektor

Anlagenverzeichnis:

1. Ergebnis Anfrage zu bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Hesel im Bereich Bahnhofstraße vom 16.02.2022
2. Karte Bereiche