

# Stadt Kölleda

Landkreis Sömmerda / Freistaat Thüringen



## Stadt Kölleda (Kernstadt)

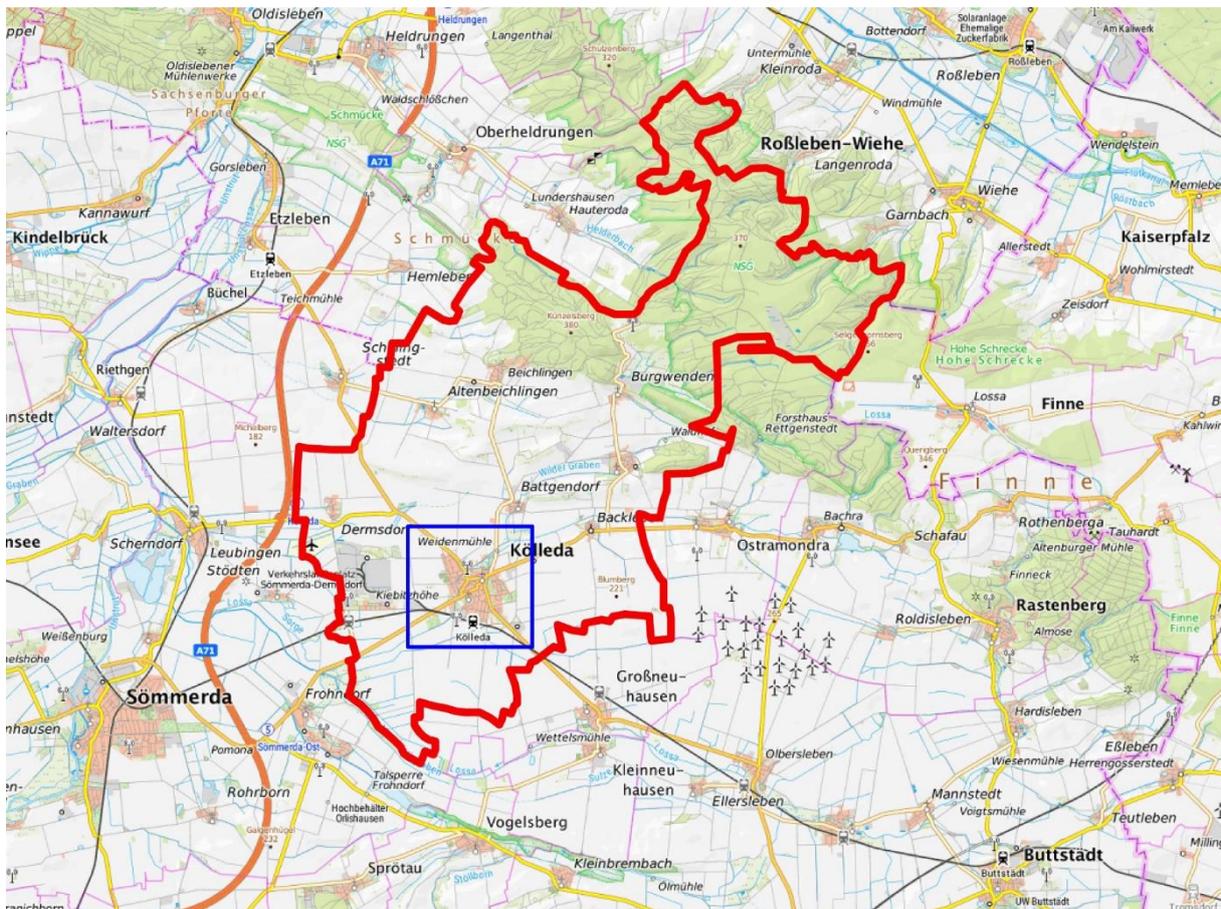
### Klarstellungssatzung / Begründung

Stand 09.12.2024

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Kölleda



**Dr. Walther + Walther**  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Storchmühlenweg 13 / 99089 Erfurt



# Inhaltsverzeichnis

## **1. Allgemeine Begründung**

- 1.1. Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung
- 1.2. Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung
- 1.3. Geltungsbereich
- 1.4. Bestandsdarstellung
- 1.5. Bestehende Planungen

## **2. Begründung der Klarstellungssatzung**

- 2.1. Inhalt der Klarstellungssatzung
- 2.2. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung)
- 2.3. Weitere Folgewirkungen

## **3. Anlage**

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Notwendigkeit des Erlasses einer 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 der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten 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 vorab normativ auszuräumen und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten.

Im Bereich der Kernstadt der Stadt Köllda, als klar abgrenzbaren Bereich, bestehen derzeit Unsicherheiten bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt werden.

### Definition Ortsteil:

*Unter einem Ortsteil ist ein Bebauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Maßgeblich für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges ist, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch- mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.*

Die Klarstellungssatzung kann lediglich deklaratorisch die Grenzen für den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" festlegen. Für jedes Grundstück, welches innerhalb der Grenzen des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen. Der Gemeinde steht insofern kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen bzw. Grundstücke von der Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschließen, die Innenbereichsqualität aufweisen.

## 1.2. 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. 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.

Die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Erlassverfahrens ergeben sich aus den Vorschriften der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO).

Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung für den Stadt Köllda durch den Stadtrat Köllda als Satzung zu beschließen.

Die Klarstellungssatzung wird bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt und durch den Bürgermeister ausgefertigt. Die Satzung tritt entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## 1.3. Geltungsbereich

Die Gemarkungsfläche Köllda beinhaltet die Kernstadt und den Ortsteil Kiebitzhöhe. Hier wird nur die Kernstadt betrachtet.

Im Osten grenzt die Gesamtmarkung Kölleda an die Gemarkungen der Gemeinde Großneuhausen und des Ortsteils Backleben, im Norden an die Gemarkungen der Ortsteile Großmonra, Battendorf und Dermsdorf sowie im Westen und teilweise Süden an die Gesamtmarkung der Stadt Sömmerda mit den Ortsteilen Schillingstedt, Leubingen, Stödten, Frohdorf und Orlishausen. Nach Süden schließt die Gemarkung Großneuhausen an.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Kernstadt werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 2.500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.

#### **1.4. Bestandsdarstellung**

Die Gemarkungsfläche der Kernstadt liegt im Zentrum der Gesamtgemeindefläche der Stadt Kölleda.

Während im Kernbereich die Baustrukturen geschlossen und kompakt sind, sind in den Randbereichen des Übergangs in den Landschaftsraum die Gebäude in der Regel in offener Bauweise angeordnet.

#### **1.5. Bestehende Planungen**

##### Vorbereitende Bauleitplanung

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Kölleda (FNP) wurde am 21.05.2024 durch den Stadtrat gefasst.

Das Siedlungsgebiet der Kernstadt wird im Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda überwiegend als Wohnbaufläche, geringfügig als gemischte Baufläche und zu einem geringen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

##### Verbindliche Bauleitplanung

Als rechtswirksame Planungen bestehen:

(VBP = Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan /  
BP = Bebauungsplan / G = Genehmigung / B = Bekanntmachung)

---

- \* BP Nr. 01/05 Wohngebiet „Am Paradiesweg“ (G: 19.03.2015; B: 16.06.2016)
- \* BP Nr. 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ (Satzung: 13.12.22;  
B: 24.11.23)
- \* BP Nr. 01/15 „Markt an der Weimarischen Straße“ (G: 17.08.2016; B: 16.09.2016)
- \* BP Nr. 01/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“ (G: 23.02.2022; B: 31.03.2022)
- \* BP Wohngebiet „Hospitalstraße“ (G: 21.03.2001; B: 10.04.2001)
- \* BP Nr. 01/19 „Neues Wohnen im Wilhelm-Pieck-Ring und Erweiterung der Kindertagesstätte Frieden“  
(G: 25.04.2022; B: 27.05.2022)
- \* VEP „Tankstelle Weimarische Straße“ (Satzungsbeschluss: 09.12.1992)
- \* VEP „Firma Dornis, Autohaus Koltes, Autohaus Tremml“ (G: 09.03.1994; B: 18.04.1994)
- \* VEP „2 EFH Naumburger Weg“ (Genehmigung d. Verfristung: 21.11.1994)
- \* VEP 1/96 „An der Fritz-Kalkhoff-Straße“ (G: 08.06.1999; B: 10.03.2000)
- \* VBP „Aldi Markt in Kölleda“ (Z: 17.12.2012; Baugenehmigung auf Basis Planreife nach § 33 BauGB)
- \* Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Naumburger Weg“
- \* Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Paradiesweg“

Zusätzlich dazu befinden sich folgende verbindlichen Bauleitpläne in Aufstellung:

\* BP Nr. 22 „Wohngebiet Bahnhofsviertel“ (Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2022)

\* VBP Sondergebiet Einzelhandel „Aldi Markt Kölleda“ (Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2024)

## **2. Begründung der Klarstellungssatzung**

### **2.1. Inhalt der Klarstellungssatzung**

Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch- mathematischen Maßstäben, sondern auf Grund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Beschl. v. 2.4.2007 - 4 B 7/07 -, zit. nach juris). Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der im Stadt Kölleda vorliegenden konkreten örtlichen Situation. Es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen.

Dem Innenbereich zugehörig und somit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind die durch Wohn- und gewerbliche Bebauung geprägten Bereiche des Dorfes einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie die überwiegend gewerblich genutzten Landwirtschaftsgebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

Die rechtskräftig qualifiziert beplanten Baugebiete (siehe Auflistung Punkt 1.5) sind nicht Bestandteil des Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 30 BauGB.

Nicht dem Innenbereich zugehörig und daher nach den tatsächlichen Verhältnissen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, sind:

#### **- Die Gebäude des Aldi-Marktes an der Weimarischen Straße**

##### Begründung:

Die Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Der für die bauliche Entwicklung aufgestellte Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus 2012 wurde nicht zur Rechtskraft geführt. Die erfolgte bauliche Entwicklung erfolgte nach § 33 BauGB auf Grundlage der festgestellten Planreife des VBP. Damit befinden sich die aktuell vorhandenen Gebäude im Außenbereich. Eine erneute Aufstellung eines VBP (Beschluss 15.10.24) für eine Erweiterung des Aldi Marktes befindet sich im Verfahren.

#### **- Die Gebäude der HPS Filtertechnik südlich der Eisenbahntrasse**

##### Begründung:

Die Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Bauliche Entwicklungen sind für diese Funktion nach § 35 BauGB bzw. mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, da die Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

#### **- Einzelgebäude südlich und nördlich der Bundesstrasse 176 an der westlichen Zufahrt zur Kernstadt**

##### Begründung:

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Sie werden landwirtschaftlich und gewerblich genutzt und betrieben. Im Flächennutzungsplan sind diese die Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Damit sind bauliche Erweiterungen nur im Rahmen der Möglichkeiten des § 35 BauGB möglich.

#### **- Gebäude eines Landwirtschaftsbetriebes östlich der Kernstadt an der B 176**

##### Begründung:

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Sie werden landwirtschaftlich genutzt und betrieben. Im Flächennutzungsplan ist dieser

Bereich als Sondergebiet „Pflanzenproduktion“ dargestellt. Damit sind bauliche Erweiterungen sowohl im Rahmen der Möglichkeiten des § 35 BauGB als auch über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

#### **- Verschiedene Kleingartenanlagen an den Ortsrändern**

##### Begründung:

Die Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

#### **2.2. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung)**

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Soweit für ein Gebiet des gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 30 BauGB.

Zusätzlich dazu wird auf die rechtliche Wirkung von beschlossenen Veränderungssperren für in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiete verwiesen, auch wenn diese Flächen aktuell dem Innenbereich zugeordnet wurden.

#### **2.3. Weitere Folgewirkungen**

Der Erlass von Klarstellungssatzungen entfaltet eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden, dies gilt auch für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB.

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,

### **3. Anlage**

Planzeichnung Klarstellungssatzung

Stand 09.12.2024

M 1 : 2.500