

Stadt Kölleda

Landkreis Sömmerda / Freistaat Thüringen



Ortsteil Kiebitzhöhe

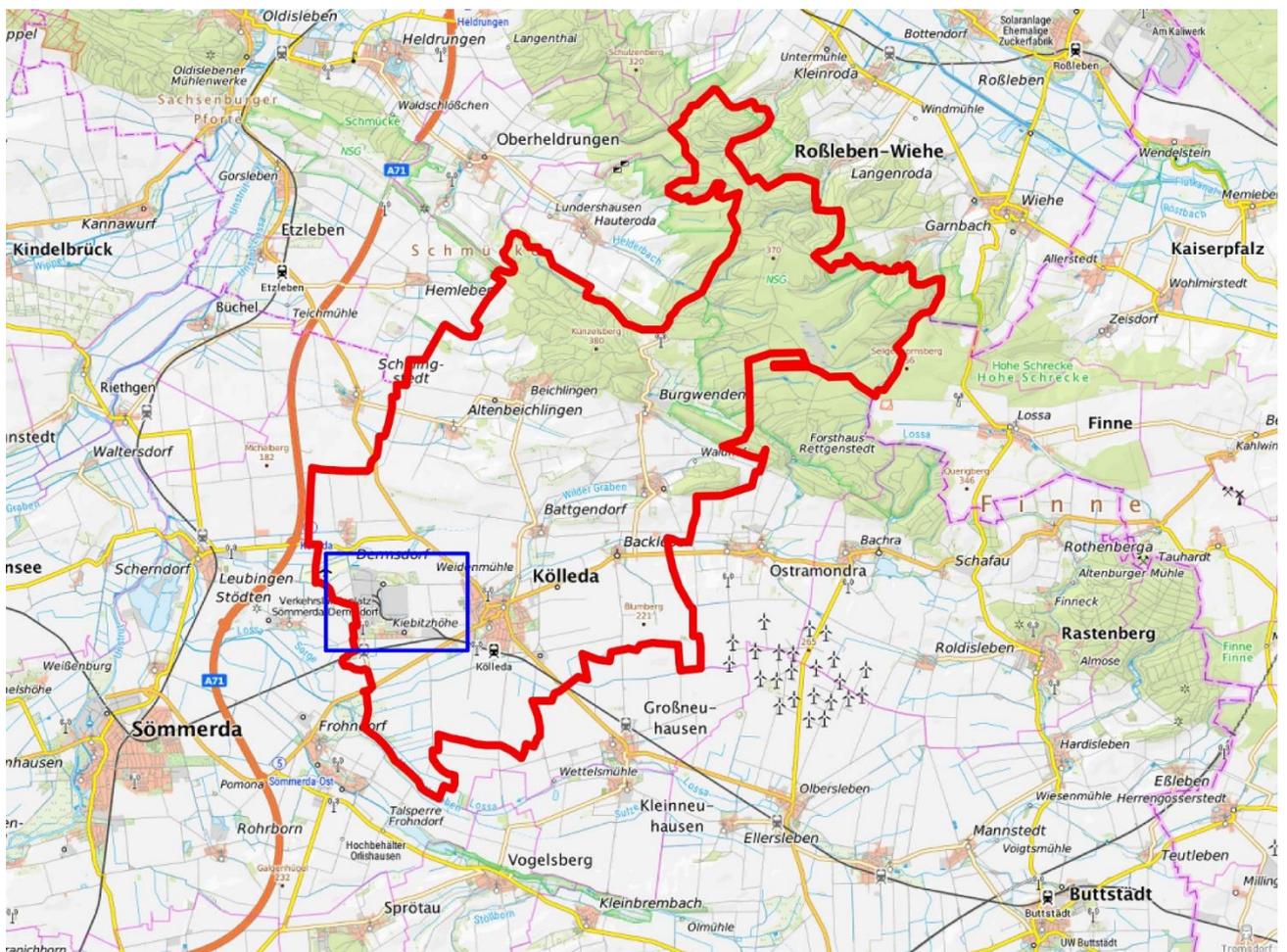
Klarstellungssatzung / Begründung

Stand 02.12.2024

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.

In dem Ortsteil Kiebitzhöhe 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 Ortsteil Kiebitzhöhe 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 neben der Kernstadt aus der Historie heraus auch den Ortsteil Kiebitzhöhe.

Im Osten grenzt die Gesamtmarkung Kölleda an die Gemarkungen der Gemeinde Großneuhausen und des Ortsteils Backleben, im Norden an die Gemarkungen der Ortsteile Großmonra, Battgendorf 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 werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.

1.4. Bestandsdarstellung

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Kiebitzhöhe liegt im Westen der Gesamtgemeindefläche der Stadt Kölleda.

Während im Kernbereich die Baustrukturen geschlossen und kompakt sind, sind in den Randbereichen die Gebäude in der Regel in offener Bauweise angeordnet. Gebäude ehemals landwirtschaftlicher Anlagen, die teilweise als Wohngebäude umgenutzt wurden bzw. eine gewerbliche Umnutzung erfahren haben oder teilweise leerstehend sind, befinden in der gesamten Ortslage. In der Regel grenzt an die historische Ortslage nach außen eine Gartenzone aus Haus- und Erholungsgärten an.

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 des Ortsteiles Kiebitzhöhe wird im Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda überwiegend Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet, geringfügig als gewerbliche Baufläche und zu einem geringen Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Als rechtswirksame Planungen bestehen

(VBP = Vorhabenbezogener Bebauungsplan / BP = Bebauungsplan / G = Genehmigung / B = Bekanntmachung)

* Gemeinsamer BP Stadt Sömmerda/Stadt Kölleda – Industriegebiet „IG 3“ (G: 23.05.2024; B: 27.06.2024)

* BP 01/01 „Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe“ (G: 11.09.2001; B: 15.10.2001)

* BP 01/02 „Erweiterung Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe“ (G: 14.03.2003; B: 12.04.2006)

* BP „Gewerbegebiet Kiebitzhöhe – 2.Änderung“ (G: 27.11.1998; B: 15.12.1998)

* BP „Gewerbegebiet Kiebitzhöhe – 3.Änderung“ (G: 03.07.2002; B: 15.07.2002)

* VBP Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5“ (G: 24.06.2024; B: 25.07.2024)

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 Ortsteil Kiebitzhöhe 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 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.

Der Bereich des VBP Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5“ befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage südlich der Eisenbahntrasse und wird daher nicht dargestellt. 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 Funktionsgebäude des Verkehrslandeplatzes Sömmerda-Dermsdorf**

Begründung:

Die Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Bauliche Entwicklungen sind für diese Funktion nach § 35 BauGB möglich.

- **Eine Fläche südöstlich des Ortsteiles nördlich der Eugen-Richter-Straße**

Begründung:

Die Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Sie werden durch einen Gewerbebetrieb genutzt und betrieben. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit sind bauliche Erweiterungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

- **Eine Kleingartenanlage nördlich des Ortsteils**

Begründung:

Die Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

- **Eine Fläche nördlich der Wohnblöcke an der Eugen-Richter-Straße**

Begründung:

Die dort baulich vorhandenen Anlagen sind in ihrer diffusen Struktur und Nutzung nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Damit sind bauliche Entwicklungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

- **Eine Fläche westlich des Ortsteiles, nördlich der Eugen-Richter-Straße, östlich der Straße Am Flugplatz**

Begründung:

Die Anlagen sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortskörpers. Sie werden durch Gewerbebetriebe genutzt und betrieben. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit sind bauliche Erweiterungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

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.

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 02.12.2024

M 1 : 2.000