



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
03.04.2014

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung .....	4
1.1	Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung .....	4
1.2	Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung.....	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Bestandsdarstellung.....	5
1.5	Bestehende Planungen.....	5
2	Begründung der Klarstellungssatzung .....	6
2.1	Inhalt der Klarstellungssatzung.....	6
2.2	Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung).....	8
2.3	Weitere Folgewirkungen .....	8
3	Anlage .....	8

# 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 Kerspleben der Stadt Erfurt, als klar abgrenzbaren Bereich, bestehen derzeit erhebliche 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.

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 "Kerspleben (KLS018)" durch den Stadtrat Erfurt als Satzung beschließen.

Vor der Beschlussfassung über die Satzung wurde die Verwaltung beauftragt, einen Vor-Ort-Termin zu organisieren. Im Rahmen des Ortstermines am 26.08.2013 erfolgte eine Besichtigung von Grundstücken, deren Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich aus Sicht der Mitglieder des Ortsteilrates Kerspleben und des Stadtrates zweifelhaft waren. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Stadtrat die Klarstellungssatzung gemäß des Vorschlages der Stadtverwaltung beschließen soll, da den Stadtrats- und Ortsteilratsmitgliedern aufgrund entgegenstehender gesetzlicher Vorschriften kein planerisches Ermessen zusteht, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen.

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

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet der Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Kerspleben (KLS018)" mit einer Größe von ca. 40 ha befindet sich innerhalb der Innenstadt der Landeshauptstadt Erfurt, ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt.

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**

Das ca. 900 Jahre alte Dorf Kerspleben entstand historisch als Längsangerdorf. Erste Ortserweiterungen vollzogen sich entlang der an den Anger angrenzenden Gassen, danach wurde der Ort nördlich der Ortsverbindungsstraße durch planmäßig angelegte Straßen erweitert und ist organisch in Ost-West-Richtung, später in südlicher und nördlicher Richtung gewachsen und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang.

Während im Kernbereich die Baustrukturen geschlossen und kompakt sind, sind in den Randbereichen die Gebäude in offener Bauweise an den Straßen angeordnet. Gebäude ehemals landwirtschaftlicher Anlagen, die teilweise eine gewerbliche Umnutzung erfahren haben, teilweise leerstehend sind, befinden sich im Süden des Dorfes. Östlich grenzt an die bebaute Ortslage eine Gartenzone aus Haus- und Erholungsgärten an, die bis an den Linderbach heranreicht.

### **1.5 Bestehende Planungen**

#### *vorbereitende Bauleitplanung*

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Das Siedlungsgebiet Kerspleben wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen in den östlichen und westlichen Randbereichen

sowie ein Bereich im Zentrum des Dorfes werden als Wohnbaufläche dargestellt. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlagen im südlichen Teil wurden ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

#### *verbindliche Bauleitplanung*

- Als rechtswirksame Planungen bestehen:
  - Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet "Am neuen Schwerborner Weg" (KER245), rechtsverbindlich seit 16.02.1993
  - Bebauungsplan für das Gewerbegebiet und Industriegebiet "Unter dem Fichtenweg I" (KER246), rechtsverbindlich seit 14.08.1992
  - Bebauungsplan für das Gewerbegebiet und Mischgebiet "Unter dem Fichtenweg II" (KER249), rechtsverbindlich seit 01.10.1994
  - Bebauungsplan für das Güterverkehrszentrum - Ausgleichsfläche (LIA284), rechtsverbindlich seit 01.03.1994,
  - Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "An der Kirche" (KER546) - 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 19.11.2010

## **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 Kerspleben 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.

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

- Die größeren un bebauten Flächen im nordöstlichen und östlichen Teil der Ortslage, die sich zwischen dem Linderbach und der bebauten Ortslage befinden und mehr als zwei bis drei Baugrundstücke umfassen. Diese wurden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Begründung:

- Entsprechend der deklaratorischen Bedeutung der Klarstellungssatzung gibt es keinen Ermessenspielraum, unbebaute Flächen, die in den Außenbereich ragen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

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

- Die mit einem mit einem Verwaltungsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes bebauten Grundstücke südlich der Gartenstraße sowie die seit einem längeren Zeitraum leerstehenden ehemaligen Stallanlagen an der Straße Zum Kornfeld.

Begründung:

- Landwirtschaftlichen Betrieben dienende Gebäude und Einrichtungen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein planerisches Ermessen, die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, da diese eine Innenbereichsqualität nicht aufweisen. Sie nehmen dementsprechend nicht am Bebauungszusammenhang teil.

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

- Die privaten, als Hausgärten genutzten und im Blockinnenbereich befindlichen Grundstücke östlich der Straße Zum Kornfeld.

Begründung:

- Wegen der Flächengröße von ca. 1,5 ha handelt es sich bei der Gesamtfläche derzeit um ein "eigenes fiktives Plangebiet". Dies ist eine Fläche, die wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen, gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist, deshalb nicht am Bebauungszusammenhang teilnehmen kann und daher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

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

- Die südlich des Bachweges gelegenen Hausgärten der Bebauung Zum Sulzenberg Nr. 21 bis Nr. 29.

Begründung:

- Die Rechtsprechung geht bei einer unbebauten Fläche mit einer Ausdehnung von zwei bis drei Bauplätzen von dem Vorliegen einer Baulücke aus. Unter Berücksichtigung der Straßenfrontbreiten der Baugrundstücke der angrenzenden Bebauung Zum Sulzenberg, die zwischen ca. 10m und ca. 17m liegen, würde hier eine unbebaute Fläche mit einer Ausdehnung von ca. 50m bis 60m zwei bis drei Bauplätzen entsprechen. Bei der hier vorliegenden Ausdehnung der Freifläche von ca. 92m, ist das Vorliegen einer Baulücke und damit eine Zusammengehörigkeit der bezeichneten Fläche mit der umliegenden Bebauung zu verneinen. Diese Freifläche ist daher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

## **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,
- für die Ermittlung der Straßenausbaubeiträge, da Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) mit höheren Faktoren berücksichtigt werden als Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

## **3 Anlage**

- Übersicht über die Geltungsbereiche rechtswirksamer Bebauungspläne