

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0828/23

Titel der Drucksache

Baurecht in den Ortsteilen

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-----|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Ja. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Ja. |

Stellungnahme

01

Der Stadtrat fordert den Oberbürgermeister auf, ein standardisiertes Verfahren zur Schaffung von Baurecht für Wohnungsbauvorhaben, zur organischen Eigenentwicklung und Arrondierung der dörflichen Ortsteile, zu entwickeln.

Ein standardisiertes Verfahren zur Schaffung von Baurecht auch für Wohnungsbauvorhaben in den dörflichen Ortsteilen hat der Gesetzgeber mit der Einführung des Baugesetzbuches geschaffen. Der vorgegebene gesetzliche Rahmen des BauGB (Bundesrecht) und der ThürBO (Landesrecht) ist diesbezüglich eindeutig.

Neben der Möglichkeit der Schaffung von Planungsrecht über Bebauungspläne nach den §§ 30, 13, 13a und 13b BauGB gibt es auch noch die Möglichkeit der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Dabei kann die Gemeinde durch Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Satzungen können miteinander verbunden werden.

Die Definition des Innenbereichs (nach §34 BauGB) nach den aktuellen Gegebenheiten wird mit jedem Bauantrag durch die Genehmigungsbehörde im Einzelfall neu geprüft.

Satzungsverfahren für Klarstellungssatzungen nach §34 Ab. 4 Nr. 1 BauGB können zwar in den Ortsteilen durchgeführt werden, schaffen aber kein zusätzliches Planungsrecht. Durch den Erlass von Klarstellungssatzungen werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile lediglich deklaratorisch festgelegt. Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzungen ist, dass ein Ortsteil und ein Bebauungszusammenhang vorhanden sind. 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. Dies würde zur Unwirksamkeit der Klarstellungsatzung führen und würde einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten.

Somit bleibt, wie bisher auch, nur die Möglichkeit der Schaffung von Planungsrecht durch Bebauungspläne sowie Innenbereichssatzungen entsprechend der bereits benannten gesetzlichen Grundlagen:

02

Dabei ist, insbesondere für die im ISEK genannten dörflichen Ortsteile mit Entwicklungspotenzialen, der Innenbereich nach §34 BauGB neu zu definieren oder über ein Satzungsverfahren an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die im ISEK Erfurt 2030 verankerten Entwicklungsperspektiven für die Ortsteile beruhen auf einer Verknüpfung der jeweils vorherrschenden räumlichen Gegebenheiten zu Gunstfaktoren wie auch Hemmnissen einer prinzipiellen Ortsteilentwicklung. Ein konkreter räumlicher Bezug kann aus diesen übergeordneten Entwicklungsperspektiven nicht gezogen werden.

Eine Neudefinition von Innenbereichen auf Basis der ISEK-Leitsätze zur Ortsteilentwicklung ist daher und ungeachtet der fehlenden Zweckhaftigkeit, wie anhand der planungsrechtlichen Hinweise zu Punkt 01 bereits ersichtlich, nicht möglich.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt, die Drucksache nicht zu beschließen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Heide
Unterschrift Amtsleitung

19.04.2023
Datum