

Titel der Drucksache:

Klarstellungssatzung Hochheim (KLS001) -1.
Änderung - Satzungsbeschluss

Drucksache

0997/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	05.06.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Hochheim	23.06.2025	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) beschließt der Stadtrat Erfurt die 1. Änderung der rechtskräftigen Klarstellungssatzung (KLS001) für den Ortsteil "Hochheim" bestehend aus dem Satzungstext in der Fassung vom 25.03.2025 (Anlage 2) und der Karte mit Geltungsbereich, M 1: 2.000 (Anlage 3), als Satzung.

02

Die Begründung (Anlage 4) der Klarstellungssatzung (KLS001) für den Ortsteil "Hochheim" wird gebilligt.

05.06.2025, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Klarstellungssatzung (KLS001) für den Ortsteil "Hochheim" – 1. Änderung, Satzungstext

Anlage 3 - Karte mit Geltungsbereich M 1:2.000,

Anlage 4 - Begründung,

Anlage 4.1 - Übersicht über die Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Sachverhalt

Anlass

In dem Ortsteil Hochheim der Stadt Erfurt, hat sich die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich aufgrund von Bautätigkeiten und Gerichtsbeschlüssen seit dem 29.09.1993 (Satzungsbeschluss über die Klarstellungssatzung KLS001 „Hochheim“) verändert. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und Rechtssicherheit herzustellen, ist eine neue Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch Erlass der 1. Änderung der Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich normativ ausgeräumt werden.

Rechtsgrundlage

Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen.

Zielstellung und Inhalt der Satzung

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.

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.

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist 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.

Rechtsfolgen / Wirkungen

Der Erlass von Klarstellungssatzungen entfaltet eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden.

Des Weiteren ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen bedeutsam, da im Innenbereich die Baumschutzsatzung anwendbar ist.

Auf die Geltung der Baumschutzsatzung wird jedoch hingewiesen.

Auch für die Beantragung von Ausgleichsleistungen gem. ThürSABAusglVO hat die Abgrenzung eine entscheidende Bedeutung, da für Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) höheren Ausgleichsleistungen erwartet werden können als für Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo die 1. Änderung der Klarstellungssatzung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.