

Begründung für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Gottstedt (KLS 010)

Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung

- Im Bereich des Ortsteils Gottstedt 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.

Bestandssituation

- Das Dorf Gottstedt entstand aus einem Haufendorf um die Kirche als Mittelpunkt und ist zunächst in West - Ost Richtung und später in Süd -Richtung organisch gewachsen und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang.
- Während im Kernbereich die Baustrukturen geschlossen und kompakt sind, werden im südlichen Randbereich die Gebäude in offener Bauweise an der Straße angeordnet.

vorbereitende Bauleitplanung

- Das Siedlungsgebiet Gottstedt wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche dargestellt.

verbindliche Bauleitplanung

- Als rechtswirksame Planung bestehen nördlich der historischen Ortslage der Vorhaben und Erschließungsplan Autohaus Steegmaier (ERM 238 rechtsverbindlich seit 22.05.92),
- und für das Wohngebiet "Im Frienstedter Felde" der Bebauungsplan ERM 237 (rechtsverbindlich seit 11.03.93).

Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils"

- Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungszusammenhang vorgenommen, es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen. Dazu zählen die bebaute Ortslage mit den Gehöftstrukturen einschließlich der Nebengebäude sowie die Wohngebäude im südlichen Teil des Ortes.
- Die unbebauten Grundstücke nördlich des Ortskerns bis zur Ortsverbindungsstraße (Grundstücke der Gemarkung Gottstedt, Flur 1, Flurstücke 65/10, 63/2, 58/2 und 53/3) nehmen noch am Bebauungszusammenhang teil. In diesem Falle ist es so, dass die nördlich an die Grundstücke angrenzende Ortsverbindungsstraße eine natürliche Grenze bildet. Der Bebauungszusammenhang endet nicht - wie dies der Regel entspricht – am letzten Baukörper, sondern ihm sind in diesem Fall noch weitere unbebaute Grundstücke zuzuordnen.
- Für den westlichen Ortsrand von Gottstedt gilt, dass der nördliche Teil der Fläche nicht dem Innenbereich zuzurechnen ist, auch wenn der Graben mit seinem Gehölzbestand optisch markant in Erscheinung tritt. Der südliche Teil der Fläche (ab Flurstück 74) kann hingegen bei Zugrundelegung der tatsächlichen Situation dem Innenbereich zugeordnet werden. Die hier vorhandenen Nebengebäude (Hühnerstall, o. ä) sind zwar keine maßgebliche Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, jedoch entspricht die geringe Größe der zur Rede stehenden Fläche, deren Nutzung und die klare Abgrenzung durch den vorhandenen

Graben mit Gehölzbestand für eine Einbeziehung in den Bebauungszusammenhang.

- Das Grundstück der Gemarkung Gottstedt, Flur 1, Flurstück 344/79, auf dem nach Abriss eines Gebäudes ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes erteilt wurde nimmt noch am Bebauungszusammenhang teil. Für dieses Grundstück gilt ein Bestandsschutz, da mit einer Wiederaufnahme der Nutzung in absehbaren Zeitraum zu rechnen ist.
- Die südlich daran angrenzende unbebaute Fläche (Flurstück 345/79, Flur 1, Gemarkung Gottstedt) im Bereich östlich der Hintergasse welche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wurde, nimmt nicht am Bebauungszusammenhang teil.
- Begründung: Entsprechend der deklaratorischen Bedeutung der Klarstellungssatzung gibt es keinen Ermessensspielraum unbebaute Flächen, die in den Außenbereich ragen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

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.

Anlage Übersicht über die Geltungsbereiche
rechtswirksamer Bebauungspläne/ Vorhaben - und Erschließungspläne