

Begründung für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Ermstedt (KLS 011)

Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung

- Im Bereich des Ortsteils Ermstedt 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 Ermstedt entstand aus einem Haufendorf an der Kreuzung mehrerer Wege als Mittelpunkt und ist zunächst in östliche Richtung und später in südlicher Richtung organisch gewachsen und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang.
- Während im Kernbereich die Baustrukturen geschlossen und kompakt sind, sind im nördlichen und östlichen Randbereich die Gebäude in offener Bauweise an den Straßen angeordnet.

vorbereitende Bauleitplanung

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

verbindliche Bauleitplanung

- Als rechtswirksame Planung bestehen östlich der historischen Ortslage der Vorhaben und Erschließungsplan Bauunternehmen Fillibeck und Autohaus Graf im (ERM 236 rechtsverbindlich seit 10.02.93)
- und für das Wohngebiet "An der Nesse" der Vorhaben und Erschließungsplan ERM 235 (rechtsverbindlich seit 10.03.94).

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 nördlichen und östlichen Teil des Ortes.
- Ebenfalls dem Innenbereich zugehörig ist die noch unbebaute Fläche südlich der Amtmann - Wincopp - Straße (Flurstück 284, Flur 3, Gemarkung Ermstedt, Teilfläche) zwischen der rückwärtigen dörflichen Bebauung und dem benachbarten Plangebiet. In dem Fall ist es so, dass nach Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten die vorhandene Bebauung des qualifiziert beplanten Gebietes in der Nachbarschaft maßstabsbildend wirkt und daher die Teilfläche des o.g. Grundstückes dem Innenbereich zuzuordnen ist.
- Nicht dem Innenbereich zugehörig sind die Stallanlagen der Agrar -GmbH Ermstedt und die Flächen der Gärtnerei Carl, da diese als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig sind.
- Des Weiteren nehmen die noch unbebauten Flächen im östlichen Bereich des Dorfes, welche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wurden, nicht am Bebauungszusammenhang teil.

- 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.
- Die Flächen des Sportplatzes sind ebenfalls nicht dem Innenbereich zugehörig, da Sportplätze entsprechend der Rechtsprechung zu diesem Thema nicht am Bebauungszusammenhang teilnehmen dürfen.

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