

## **Begründung für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Töttelstädt (KLS 016)**

### Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung

- Im Bereich des Ortsteils Töttelstädt 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 ca. 900 Jahre alte Dorf Töttelstädt entstand als Haufendorf und ist organisch in Ost - West Richtung später in südlicher 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 landwirtschaftlicher Anlagen sind im Süden und Osten vorhanden.
- Nördlich grenzen an die bebaute Ortslage eine Gartenzone aus Haus - und Erholungsgärten an.

### vorbereitende Bauleitplanung

- Das Siedlungsgebiet Töttelstädt wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt überwiegend als gemischte Baufläche, im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen der vorwiegend gewerblich genutzten ehemaligen Stallanlagen im südlichen Teil werden als gewerbliche Bauflächen, im östlichen Teil als gemischte Bauflächen dargestellt. Die landwirtschaftlich genutzten Anlagen sind als Sondergebiet "Tierproduktion" bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt worden.

### verbindliche Bauleitplanung:

- Als rechtswirksame Planung besteht nordwestlich der historischen Ortslage der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Auf dem Sauenborn" (TTS 372 rechtsverbindlich seit 22.11.93)

### 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, die Wohngebäude in den Randbereichen sowie die gewerblich genutzten ehemaligen Landwirtschaftsgebäude.
- Nicht dem Innenbereich zugehörig sind:
  - die unbebauten Flächen westlich der Straße "Bienstädter Tor" und östlich der Straße "Untertor", welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurden,
  - die unbebaute Flächen westlich der gewerblich genutzten Bebauung, im Süden des Dorfes, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wurden,
  - 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.

- die Anlagen der AGRO - Agrarprodukt- und Handel GmbH, da diese als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig sind.
- die Flächen des Sportplatzes, 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