

## **Begründung für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Tiefthal (KLS 017)**

### Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung

- Im Bereich des Ortsteils Tiefthal 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 Tiefthal 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.
- Die im Nordosten vorhandenen Gebäude der ehemals landwirtschaftlichen Anlagen werden teilweise für den Gemeinbedarf genutzt.
- Nördlich grenzen an die bebaute Ortslage eine Gartenzone aus Haus - und Wochenendgärten an

### vorbereitende Bauleitplanung

- Das Siedlungsgebiet Tiefthal wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt überwiegend als gemischte Baufläche, im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen der teilweise für den Gemeinbedarf genutzten ehemaligen Stallanlagen im nordöstlichen Teil werden als "Flächen für den Gemeinbedarf" dargestellt.

### verbindliche Bauleitplanung:

- Als rechtswirksame Planung bestehen südöstlich der historischen Ortslage der Bebauungsplan für das Wohngebiet Tiefthal (TIE 335 rechtsverbindlich seit 31.08.92)
- In Aufstellung befindet sich ein Bebauungsplan "Wohngebiet und Wochenendhausgebiet" für Tiefthal (TIE 556)

### Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils"

- Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungszusammenhang vorgenommen, es sind die Bereiche 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. Ebenfalls dem Innenbereich zugehörig sind die bebauten Flächen im westlichen Teil der Straße "Am Weißbach" und die vorhandene Wohnbebauung angrenzend an die Straße "An der Leite", die im Flächennutzungsplan als Grünflächen bzw. Wald dargestellt wurden.
- Des Weiteren nehmen die Grundstücke "Am Weißbach" Nr. 5 und 5a am Bebauungszusammenhang teil, die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegen. Soweit für dieses Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In - Kraft - Treten der Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 30 BauGB.

- Nicht dem Innenbereich zugehörig sind die unbebauten Flächen westlich der Straße "Am Brückengraben" und der nördliche Teil der Straße "Elxleber Weg", welche im Flächennutzungsplan als Bauflächen 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.

#### 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