

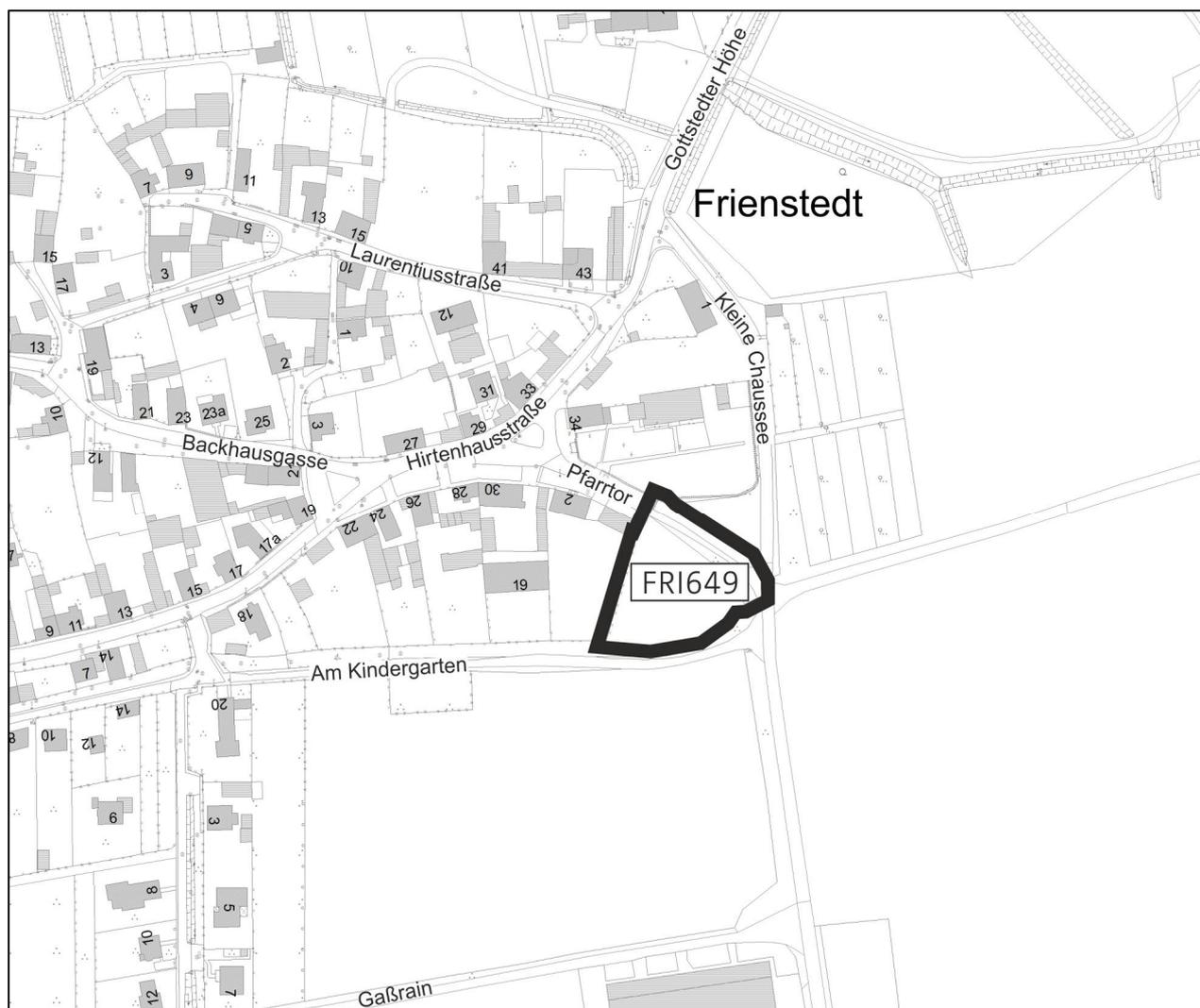
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan FRI649

## "Kindertagesstätte Frienstedt"



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

### Begründung





## **Impressum**

### **Verfasser**

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

### **Datum**

**08. Juli 2019**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Plananlass und Planerfordernis.....	4
1.2	<b>Gewähltes Verfahren / Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
1.2.1	Gewähltes Planverfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf.....	4
1.3	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>7</b>
1.4	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK Erfurt 2030).....	8
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	8
1.4.4	Kulturdenkmale.....	8
1.5	<b>Ausgangslage, Bestandsdarstellung und planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches, aktuelle Nutzungen.....	9
1.5.2	Verkehr und Stadttechnische Erschließung.....	9
1.5.3	erforderliche Gutachten.....	10
1.5.4	Umweltbelange.....	10
1.5.5	Geologie/ Boden.....	11
1.5.6	Orts- und Landschaftsbild.....	11
1.6	<b>Allgemeine Planungsziele</b> .....	<b>11</b>
1.7	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>12</b>
1.8	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b> .....	<b>12</b>
1.9	<b>Durchführungsvertrag</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
2.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
2.2.1	Grund- und Geschossflächen.....	14
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	15
2.4	Erschließung und Anschluss an die Verkehrsflächen.....	15
2.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	15
2.6	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>16</b>
2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	16
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen.....	17
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, Begrünungssatzung.....	17
2.11	Schutzgüter.....	18
2.12	Gestaltungsvorschriften.....	19
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>22</b>
6.1	Umweltbericht.....	22
6.2	Grünordnungsplan.....	22
6.3	Artenschutzrechtliche Stellungnahme.....	22

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und Planerfordernis

Die bestehende Kindertagesstätte St. Laurentius in der Straße Am Kindergarten 6 im Ortsteil Frienstedt kann den heutigen Anforderungen an Raumgrößen und Struktur in Verbindung mit zeitgemäßen pädagogischen Konzepten nicht mehr gerecht werden und weist unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen auf. Die Kindertagesstätte Frienstedt befindet sich zurzeit in einem eingeschossigen Bau der 1950er Jahre. Um die bestehenden Konflikte zu lösen, ist der Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen, der mit seiner naturbezogenen Lage und einer größeren Fläche eine deutliche Verbesserung darstellt.

Der Neubau einer Kindertagesstätte südlich der Straße Pfarrtor in Frienstedt wird deshalb durch das Jugendamt unterstützt. In der Kindertagesstätte sollen Plätze für insgesamt 60 Kinder entstehen.

Da sich die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechend der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Frienstedt im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, ist für die Zulassung des Neubaus zwingend die Schaffung von Bauplanungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Träger der Kindertagesstätte in Frienstedt hat als Vorhabenträger für den Neubau einer Kindertagesstätte in Frienstedt den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte am Standort geschaffen werden.

## 1.2 Gewähltes Verfahren / Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" wurde im beschleunigten Verfahren begonnen und im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung fortgeführt.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Am 17.01.2013 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Neubau Kindertagesstätte" gestellt. Mit dem Stadtratsbeschluss 0234/13 vom 04.07.2013, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 am 05.08.2013, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" gebilligt. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan FRI649 sollte gemäß des Stadtratsbeschlusses 0234/13 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 13. August bis 23. August 2013 erfolgt.

Da seitens des Vorhabenträgers die Voraussetzungen für die Weiterführung der Planung geschaffen werden mussten und der Vorvertrag zum Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Erfurt erst im März 2017 abgeschlossen werden konnte, ruhte bis zu diesem Zeitpunkt das Verfahren. Eine Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens erfolgte mit einem geänderten Geltungsbereich.

Der Stadtrat Erfurt hat am 06.09.2017 mit Beschluss Nr. 1292/17 den geänderten Geltungsbereich und Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Mit diesem Beschluss wurde der Beschlusspunkt 01 des Beschlusses 0234/13, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan FRI649 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, aufgehoben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" vom 9. Oktober bis 10. November 2017 erfolgt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2017 und 20.11.2017 beteiligt.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen ist festzustellen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Eine Verlängerung kann z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen. Die Zahl der betroffenen Belange und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" in seiner Fassung vom 05.11.2018 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung wurden am 19.12.2018 mit Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1937/18 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 2 am 01.02.2019 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurde gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes FRI649 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Kindertagesstätte Frienstedt" und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 11. Februar bis 15. März 2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 01.02.2019 erfolgte die erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" entgegenstehen.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf und der zwischenzeitlich erfolgten Katastervermessung des Plangebietes wurde eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich folgender Punkte erforderlich:

- Im Rahmen der Katastervermessung durch den öffentlich bestellten Vermesser hat sich herausgestellt, dass die Grenzen des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" nicht wie gewünscht auf den Grenzen des Liegenschaftskatasters liegen. Dementsprechend erfolgte eine Korrektur des Geltungsbereichs, derart, dass dieser überwiegend mit den Katastergrenzen übereinstimmt.
- Des Weiteren erfolgte eine Zerlegung des Wegegrundstücks, Gemarkung Frienstedt, Flur 3, Flurstück 1050, derart, dass das Kulturdenkmal Pfarrtor im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" liegt. Dementsprechend erfolgten eine nachrichtliche Übernahme des Denkmals und der Hinweis, dass das Pfarrtor Kulturdenkmal im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes –ThürDSchG ist, in den Bebauungsplan.
- Aufgrund der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurde in den Bebauungsplan der Hinweis zu der externen Ausgleichsmaßnahme unter Punkt 6 folgendermaßen aufgenommen: "Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurde eine externe Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Frienstedt, Flur 4, Flurstück 360/124 festgelegt. Die Festlegung der externen Ausgleichsfläche und die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt."

Die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung wurden aktualisiert und redaktionell geändert. Der Grünordnungsplan und der Umweltbericht wurden ebenfalls aktualisiert.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Gegenstand und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Mit Beschluss zur Drucksache 0490/19 wurde der Durchführungsvertrag Nr. 60 D - 1003/19 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" am 22.05.2019 vom Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und am 06.06.2019 rechtswirksam mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag bildet die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens und kann nach Vorliegen der Voraussetzungen vollzogen werden.

Die Grundzüge der Planung waren durch diese redaktionellen Änderungen nicht berührt. Durch die Änderung entsprechend der oben genannten Punkte waren der Vorhabenträger, die Stadt Erfurt sowie aufgrund des Eigentümerwechsels des Kulturdenkmals Pfarrtor die Untere Denkmalbehörde sowie das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Bau- u. Kunstdenkmalpflege, betroffen. Diese wurden mit Schreiben vom 17.06.2019 nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu den geänderten Teilen erneut beteiligt. Sie haben der vereinfachten Änderung zugestimmt. Die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung wurden aktualisiert und redaktionell geändert. Die Planunterlagen in der Fassung der 2. Änderung sind Grundlage für die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich südlich der Straße Pfarrtor, nördlich der Straße Am Kindergarten und westlich angrenzend an die Kleine Chaussee im Ortsteil Frienstedt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert. Es wurden die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Flächen bis zum Anschluss an die gewidmete Verkehrsfläche Pfarrtor in den Geltungsbereich einbezogen.

Der aktualisierte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 117, 118, 59 (z. T.), 119 (z. T. ca. 2 m<sup>2</sup>) und eine Teilfläche des Straßenflurstücks 1050 in der Flur 3, Gemarkung Frienstedt.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Grundstücke in der der Flur 3, Gemarkung Frienstedt, begrenzt:

- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1050 und 59,
- im Osten: die östliche Grenze des Wegeflurstückes 59,
- im Süden: die südliche Grenze der Flurstücke 118 und 117,
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 117 bis zu einem Abstand von 6,5m zur südlichen Gebäudekante des auf dem Anwesen Pfarrtor Nr. 2 befindlichen Nebengebäudes, von diesem Punkt in einer Linie zu einem Punkt auf die südliche Gebäudekante des bezeichneten Nebengebäudes (der 1 m Abstand von der östlichen Gebäudekante aufweist), die östliche Gebäudekante des Nebengebäudes sowie der westlichen Grenze des Pfarrtors und der zugehörigen Mauer

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2.329 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Die Attraktivität Thüringens und seiner Teilräume als Wohn- und Arbeitsstandort hängt neben harten Standortfaktoren wie der Verkehrsanbindung in besonderem Maße auch von den sogenannten weichen Standortfaktoren ab. Zu diesen weichen Standortfaktoren zählt beispielsweise die soziale Infrastruktur, wie Erziehungs- und Bildungseinrichtungen.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen.

Gemäß des Grundsatzes der Raumordnung G 3-52 sollen Einrichtungen für Kinder in guter Erreichbarkeit erhalten bzw. angebotsorientiert ausgebaut werden. Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" ist es, die Kindertagesstätte im Ortsteil Frienstedt zu erhalten und durch einen Neubau an die heutigen Anforderungen an Raumgrößen und Struktur anzupassen. Damit entspricht der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK Erfurt 2030)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

In Karte 19 ‚Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt 2030‘ ist der Ortsteil Frienstedt als Siedlungstyp „Vorstädtisches und dörfliches Wohnen“ eingeordnet. Vorgesehen ist für den Ortsteil eine „Eigenentwicklung Wohnen“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan FRI649 „Kindertagesstätte Frienstedt“ stärkt mit der Errichtung eines Kindergartens den Ortsteil Frienstedt als bestehenden Wohnstandort und folgt damit den Zielstellungen des ISEK Erfurt 2030.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) werden die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 als Grünfläche - ohne Zweckbestimmung - dargestellt, weiterhin befinden sich diese im Bereich einer Gemischten Baufläche (M). Der FNP ist wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 11, 25, 30, und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019.

Grundsätzlich kann das beschriebene Vorhaben und damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt auf dessen Maßstabebene eine Konkretisierung der Ziele des FNP:

- Der wirksame FNP sieht grundsätzlich die Sicherung eines Kindergartens im Ortsteil Frienstedt vor.
- Die Zielstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Kindergartens zu schaffen, entspricht dieser Zielstellung des FNP.
- Mit dem Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt insgesamt eine kleinräumliche Konkretisierung des Übergangsbereiches vom gewachsenen Ortskern in die freie Landschaft.
  - Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Randbereich des gewachsenen Kernbereichs des Ortsteils Frienstedt, welcher im wirksamen FNP als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.
  - Mit den Grün- und Freianlagen (Spielplatz/-wiese), welche Bestandteil des Vorhabens sind, kann im Bebauungsplan kleinräumlich eine Konkretisierung der FNP-Darstellung Grünfläche erfolgen.
- Das Vorhaben wird insgesamt räumlich als nicht bedeutsam angesehen.
- Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1: 10.000 dar und ist grundsätzlich nicht flurstücksgenau.

### 1.4.4 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das sogenannte Pfarrtor (mit zwei Flankenmauern und Pfeilern), eine Einengung der Straße bildend. Das Pfarrtor ist Kulturdenkmal im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes-ThürDSchG. Des Weiteren sind durch die Planung die Umgebungen folgender Kulturdenkmale betroffen:

- Evangelische Pfarrkirche Frienstedt
- Pfarrtor 2, Hirtenhausstraße 34, Denkmalensemble Kirche, Kirchhof, Schulgebäude, Pfarrei.

Sowohl die Kirche mit Kirchhof als auch das Denkmalensemble bilden den östlichen Ortsrand von Frienstedt. Diese Randlage hat wesentlichen Einfluss auf die Wirkung beider Kulturdenkmale (betroffene

Ansichten von Osten, Südosten). Der geplante Standort der Kindertagesstätte befindet sich südlich der Kirche und südöstlich im unmittelbaren Anschluss des Denkmalensembles. Durch die unmittelbare Nähe zur Pfarrei und zum Kirchhof sowie die Lage des Vorhabens am südöstlichen Ortsrand kann ggf. die Ansicht der Kirche und des Denkmalensembles am Ortsrand verändert werden.

Gleichsam wirkt die geplante Anlage in den Siedlungsraum, Bereich Pfarrtor, und beeinflusst somit die innere Wirkung des Ensembles und die unmittelbare Nachbarschaft der Kirche mit Kirchhof.

## **1.5 Ausgangslage, Bestandsdarstellung und planerische Rahmenbedingungen**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereiches, aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der bebauten Ortslage Frienstedt. Westlich grenzt das bebaute Grundstück mit Pfarrhaus der Kirchgemeinde Frienstedt an. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Friedhof und Kirche. Östlich angrenzend verläuft der Landwirtschaftsweg "Kleine Chaussee", der von der B7 in Richtung Gottstedt führt. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Straße "Am Kindergarten" und daran grenzt die freie Feldflur an.

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich werden als Grünflächen (Wiese) genutzt und weisen einen umfangreichen Baumbestand auf. Die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" befindlichen Grundstücksflächen (ca. 2329 m<sup>2</sup>) befinden sich sowohl im Eigentum des Vorhabenträgers als auch im Eigentum der Stadt Erfurt.

### **1.5.2 Verkehr und Stadttechnische Erschließung**

#### *Verkehrerschließung*

Die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche endet in Höhe des Anwesens Pfarrtor 2 und damit an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt".

#### *Wasser, Abwasser*

Die trinkwassertechnische Versorgung des Plangebietes kann über die in der angrenzenden Straße „Am Kindergarten“ vorhandene Trinkwasserleitung WT 50 PE erfolgen. Die Flächen im Geltungsbereich sind abwassertechnisch derzeit nicht erschlossen.

#### *Gas*

Der Geltungsbereich ist gastechnisch über die Straße Pfarrtor mit „Erdgas H“ erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gemäß DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 700 mbar betrieben. Der Brennwert (Hs,n) beträgt ca. 11,1 kWh/m<sup>3</sup>. Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist aus dem öffentlichen Gasnetz grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.

#### *Strom*

Das Planungsgebiet ist derzeit stromtechnisch nicht erschlossen. Eine zukünftige stromtechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich, dafür ist ein Anschluss an die in der Straße Am Pfarrhaus gelegene Stromtrasse vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird.

#### *Telekommunikation*

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

#### *Löschwassergrundschutz*

Der Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet. Für den Grundschutz als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

### **1.5.3 erforderliche Gutachten**

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" wurden die Anfertigung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB), eines Grünordnungsplan (§ 11 Abs. 2 BNatSchG) einschließlich Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

### **1.5.4 Umweltbelange**

#### *Klima*

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" liegt entsprechend des Klimagutachtens in der Übergangszone. Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist. Jedoch ist einer thermischen Belastung durch Dach- und/ oder Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen im Geltungsbereich vorzubeugen. Große Laubbäume sind weitestgehend zu erhalten, in die Planung zu integrieren und bei Eingriff möglichst im Plangebiet zu ersetzen.

#### *Lärm/ Staub*

Aufgrund der Lage am Ortsrand Frienstedt und am Ende einer Sackstraße sind die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sehr gering. Lärmeinwirkungen durch Gewerbebetriebe liegen ebenfalls nicht vor. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" verläuft der landwirtschaftliche Weg (Kleine Chaussee) der von der Eisenacher Straße (B 7) in Richtung Gottstedt führt. Der Weg dient als Zuwegung für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie einer südlich gelegenen landwirtschaftlichen Lagerhalle. Daher muss mit landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub, Lärm usw., gerechnet werden.

#### *Artenschutz*

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurde. Für das geplante Vorhaben, den Bau einer Kindertagesstätte am Ortsrand von Frienstedt, wurde geprüft ob sich potentielle Auswirkungen auf Pflanzen- und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie ergeben.

Bei der Überprüfung der Arten der FFH-Richtlinie haben sich bei keiner Art Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung ergeben. Weiterhin konnten für 5 Vogelarten aufgrund ihres Brutvorkommens im Plangebiet eine mögliche Beeinträchtigung im Vorhinein nicht ausgeschlossen werden, so dass eine detaillierte Prüfung notwendig wurde. Unter den Vögeln sind keine Arten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, alle Arten sind derzeit noch weit verbreitet und häufig.

### *Vegetation/*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 23 Bäume, welche der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich der Stadt Erfurt (Baumschutzsatzung) unterliegen. Davon müssen 10 Bäume gefällt werden, da sich die Standorte im direkten bzw. unmittelbaren Bereich des Baufeldes der geplanten Kindertagesstätte befinden. 13 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches können erhalten werden und werden in die Gestaltung der Freiflächen der Kindertagesstätte eingebunden.

### *Altlasten/Hochwasserschutz*

Die o. g. Flurstücke sind nicht als altlastenverdächtig sowie hochwassergefährdet eingestuft.

## **1.5.5 Geologie/Boden**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" befindet sich im Verbreitungsgebiet der gut tragfähigen Festgesteine des Unteren Keupers. Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Wechsellagerung von Ton- und Schluffsteinen mit untergeordnet Sand-, Dolomit- und Kalksteinen, die von quartären Lockergesteinen, genetisch Löss bzw. Lösslehm, verhüllt sind. Die Keuper-Gesteine werden von der Gesteinsfolge des Muschelkalkes unterlagert, die im Mittleren Muschelkalk salinare Bestandteile aufweist. Diese sind Ursache für die Erdfälle ca. 2,5 km südwestlich an der Schmiraer Höhe. In Frienstedt selbst sind keine Erdfälle bekannt, dennoch sind Folgeerscheinungen von Subrosionsvorgängen im Salinar des Mittleren Muschelkalkes nicht auszuschließen. Ebenso muss mit bisher nicht bekannten, wieder verfüllten Senkungs- und Einbruchsformen gerechnet werden, die zu Inhomogenitäten im Baugrund geführt haben. Diesem Sachverhalt ist bei der Untersuchung und Bewertung des Baugrunds Rechnung zu tragen.

## **1.5.6 Orts- und Landschaftsbild**

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 sind Teil des dörflichen Ortsrandes des Ortsteils Frienstedt sowie Teil des ortsrandsbildenden Grünzuges. Das Gebiet ist charakterisiert durch dörfliche Siedlungsstrukturen, Gehöftstrukturen mit großen Gärten im Hinterland. Das Ensemble von Kirche, Friedhof und Pfarrhaus mit den entsprechenden Grünstrukturen prägt hier das Orts- und Landschaftsbild. Diese Grünstrukturen bilden in Verbindung mit den Grünstrukturen des Geltungsbereiches die östliche Eingrünung des Ortsrandes von Frienstedt. Dabei stellt der Geltungsbereich mit seinem parkähnlichen Charakter eine wichtige Erholungsfläche für die Einwohner des Ortsteils Frienstedt dar. Über die Straße "Am Pfarrtor", die im Geltungsbereich als wassergebundener Weg weiter verläuft, wird die Ortslage an das Wegenetz der freien Landschaft angebunden. Der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand soll überwiegend erhalten und in die Gestaltung der Freiflächen der Kindertagesstätte einbezogen werden. Damit soll eine harmonische Einbindung des Vorhabens in den Ortsrand bildenden Grünzug erfolgen.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte auf der Fläche am östlichen Ortsrand Frienstedt südlich der Straße Pfarrtor geschaffen werden.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Kindertagesstätte am Standort,
- Einbeziehung des Baumbestandes in die Gestaltung der Freiflächen der Kindertagesstätte,

- Aufwertung des östlichen Ortsrandes des Ortsteils Frienstedt, Einbindung in den ortsrandsbildenden Grünzug.

## 1.7 Planungsalternativen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan FRI649 soll Planungsrecht für den Neubau einer Kindertagesstätte auf der Fläche des Vorhabenträgers östlich des Pfarrhauses in Frienstedt geschaffen werden.

Alternativ wurde eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte in der Straße Am Kindergarten geprüft. Da an diesem Standort keine Freiflächen für eine Erweiterung der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen, wurde diese Planungsalternative nicht weiter verfolgt.

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 sind Teil des dörflichen Ortsrandes der Ortsteils Frienstedt. Mit dem Neubau der Kindertagesstätte soll ein zusammenhängendes Ensemble der zur Kirchgemeinde Frienstedt gehörigen Einrichtungen und Bauten entstehen.

Die nebeneinander liegenden Flächen der Grundstücke von Pfarrhaus, ehemaligen Gesindehaus und Kindergarten bilden zusammengefasst eine Freifläche, die den Kindern eine großzügige und abwechslungsreiche Spielfläche bieten wird, die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Daher wurde seitens des Vorhabenträgers die Entscheidung getroffen, die vorhandene Kindertagesstätte in der Straße Am Kindergarten aufzugeben und den Neubau einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 zu realisieren.

Alternative Flächen stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

## 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt". Er ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen, er bekommt diese erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

### *Städtebauliches Konzept*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat die folgenden städtebaulichen Leitgedanken: Mit dem Neubau der Kindertagesstätte soll ein zusammenhängendes Ensemble der zur Kirchgemeinde gehörigen Einrichtungen und Bauten entstehen. Die nebeneinander liegenden Flächen der Grundstücke von Pfarrhaus, ehemaligen Gesindehaus und Kindergarten bilden zusammengefasst eine Freifläche, die den Kindern eine großzügige und abwechslungsreiche Spielfläche bieten wird. Die angrenzenden Landwirtschafts- und Naturräume erzeugen Ruhe in der Umgebung und weitere Bezüge zum Naturkonzept der neuen Kindertagesstätte.

### *Erschließung*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche aus über eine Zufahrt, in Höhe des Anwesens Pfarrtor 2.

Das Vorhaben benötigt Anschlüsse an das Trinkwassernetz, an das Abwassernetz sowie an das Elektro- und Mediennetz. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind teilweise in der Straße Am Pfarrtor vorhanden. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet und der Anschluss an die Straßenflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### *Abfallentsorgung*

Die beweglichen Abfallbehälter sind unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes FRI 649 innerhalb der als „K + M“ bezeichneten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes räumlich unterzubringen. Eine Abholung der Abfallbehälter der Kindertagesstätte direkt vom Baugrundstück durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist nicht gegeben. Im Durchführungsvertrag wurde dazu geregelt, dass der bereits bestehende Übernahmeplatz zwischen Gesindehaus und Pfarrhaus auf dem privaten Grundstück Gemarkung Frienstedt, Flur 3, Flurstück 119 zu nutzen ist, da sich dieser ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Die Anfahrbarkeit dieses Übernahmeplatzes ist über die Straße Pfarrtor gegeben und wird gegenwärtig bereits zur Entsorgung des Grundstücks Pfarrtor 2 genutzt. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass der Übernahmeplatz die erforderliche Größe hat, um am Abholtag kurzzeitig die erforderliche Müllbehälteranzahl der Kindertagesstätte zusätzlich aufnehmen zu können.

## **1.9 Durchführungsvertrag**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nur durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens mit der Landeshauptstadt Erfurt abschließt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Freiflächengestaltung, umfasst sowie zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der externen Ausgleichsflächen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht. In dem nichtöffentlichen Teil der Stadtratssitzung vom 22.05.2019 wurde der Durchführungsvertrag mit der Beschl. Nr. 0490/19 beschlossen

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Des Weiteren verpflichtet er sich, dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

## **2 Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### *Zeichnerische Festsetzung:*

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird für die Zulassung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen

Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" mit der Eintragung "Kita"- Kindertagesstätte festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB genügt den Mindestanforderungen hinsichtlich der Art der Nutzung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Diese Festsetzung ist auch vorhabenkonkret und erfüllt die hohen Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.2*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ 0,4),
- die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0),
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse
- und die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß.

Für Gemeinbedarfsflächen (GB) sind durch die BauNVO keine Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen festgelegt. Die mit dem Bebauungsplan festzusetzende Gemeinbedarfsfläche liegt angrenzend an ein faktisches Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass die Obergrenzen der GRZ und GFZ für ein WA anzuwenden sind.

Da das Gebäude nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche Bezugsebene für die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen.

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung steht unter einem Ausnahmeverbehalt. Die Zulassung wird im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens geprüft.

### 2.2.1 Grund- und Geschossflächen

Der zeichnerisch festgesetzte ca. 2329 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich beinhaltet 1 Baufeld mit einer Größe von ca. 602 m<sup>2</sup>.

#### *Kennziffern und Zahlen*

	Grundflächenzahl (GRZ) Obergrenze		Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	lt. BauNVO (WA)	lt. Planung	lt. BauNVO (WA)	lt. Planung
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>

Durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt keine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ sowie der GFZ.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

*Zeichnerische Festsetzung, Baugrenzen:*

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bildet die Grundfläche für das zu errichtende Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

## 2.4 Erschließung und Anschluss an die Verkehrsflächen

*Zeichnerische Festsetzung:*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche aus über eine Zufahrt, die in Höhe des Anwesens Pfarrtor Nr. 2 festgesetzt wird.

Das Vorhaben benötigt Anschlüsse an das Trinkwassernetz, an das Abwassernetz sowie an das Elektro- und Medienetz. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind teilweise in der Straße Am Pfarrtor vorhanden. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet und der Anschluss an die Straßenflächen werden im Durchführungsvertrag bzw. in vertraglichen Regelungen mit den Versorgungsträgern geregelt.

*Aufstellfläche für die Feuerwehr, ohne Festsetzung:*

Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück selbst ist nicht erforderlich. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ist an einem Punkt mit weniger als 50 m Abstand zum Gebäude auszeichnend. Das heißt, diese ist am Ende der öffentlich gewidmeten Straße anzuordnen, eine Durchfahrt der Feuerwehr durch das Pfarrtor wird nicht erforderlich.

## 2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

*Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3, Nebenanlagen und Stellplätze:*

Westlich und nördlich des Baufensters werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung "K + M" sind ein Abstellraum für Kinderwagen als hochbauliche Nebenanlage sowie Flächen als Mülltonnenstandplätze zulässig. Außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Fläche und der überbaubaren Grundstücksflächen sind hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Spielanlagen, die uneingeschränkt zulässig sind. Terrassenüberdachungen (Festverschattung) sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 4 m und bis zu einer Breite von 8 m zulässig.

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie den Freiraum berechenbar gestaltet. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der Freiraumqualität. Im Rahmen der Einzelfallentscheidung soll die Verträglichkeit der jeweiligen Nebenanlage geprüft werden.

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Festsetzung 2.2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze festgesetzten Flächen ST unzulässig.

Innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" sollen die für die Kindertagesstätte erforderlichen offenen Stellplätze eingeordnet werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Herstellung von 3 Stellplätzen möglich.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Festsetzung Nr. 3.1 bis 3.3, Oberflächenbefestigung, Begrünung, Bäume:*

Entsprechend der Festsetzung 3.1 sind Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag, auszubilden. Diese Festsetzung dient der Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion und entspricht dem übergeordneten Planungsziel einer geringen Versiegelung der Flächen im Planungsgebiet.

Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen für Bäume notwendig. Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche dient der langfristigen Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes.

## **2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

*zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung Nr. 4.1:*

Die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" in östlicher Verlängerung der Straße Pfarrtor verlaufende Erdgashochdruckleitung ist durch ein Leitungsrecht zu sichern. Daher wird zugunsten der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG für die Erdgas Hochdruckgasleitung eine Fläche für ein Leitungsrecht von je 2 m beidseitig der Leitungssachse festgesetzt.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

*Textliche Festsetzung Nr. 5.1, Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen:*

Aus klimaökologischen und lufthygienischen Gründen (hohe Luftschadstoffbelastung, Vorkehrungen zur Einhaltung der Grenzwerte nach 39. BImSchV) ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe ausgeschlossen.

Dieses Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein. Damit werden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB).

Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen. Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sup>2</sup>-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt für - gelegentlich betriebene - offene Kamine) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem regionalen Belüftungskorridor, westlich vom Erfurter Kernstadtgebiet (entsprechend dem gesamtstädtischen Klimagutachten von 2016). In dem Belüf-

tungskorridor (ausgeprägt bei westlicher Windrichtung) ist ein zusätzlicher Schadstoffeintrag zu verhindern. Luftschadstoffe, die in diesen Windbereich emittieren, werden direkt in das belastete Kernstadtgebiet verfrachtet. Die Belüftungskorridore liegen wegen der regionalen Windverteilung in Interaktion mit den topographischen Gegebenheiten im Erfurter Raum vor.

## 2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

*Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.3 Baumpflanzungen, Baumerhalt:*  
Die Festsetzung zur Pflanzung von 6 Bäumen sowie der Erhalt von 13 Bäumen ergeben sich aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich - gestalterischen Gründen. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in dem Freibereich der Kindertagesstätte und entsprechen den Planungszielen eines hohen Frei- und Grünflächenanteils im Planungsgebiet.

*textliche Festsetzungen Nr. 6.2, Begrünungsmaßnahmen:*

Mit diesen Festsetzungen sollen durch Strauch- und Staudenbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden.

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens werden die Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

## 2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, Begrünungssatzung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG ist über die Kompensation von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden. Für Vorhaben im Außenbereich nach BauGB, wie im vorliegenden Fall, sind die Regelungen der §§ 14 bis 17 BNatSchG zu beachten. Folglich wurde die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich, die im Rahmen des Grünordnungsplans für die Vorhabenfläche durchgeführt wurde. Alle bestehenden Biotoptypen wurden erfasst, bewertet und der Planung gegenüber gestellt. Des Weiteren wurde für den Geltungsbereich eine Baumkartierung erstellt.

*externe Ausgleichsfläche:*

Aufgrund der relativ geringen Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" können erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert werden. Als geeignete potentielle Fläche für den Ausgleich wurde das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Grundstück Gemarkung Frienstedt, Flur 4, Flurstück 360/124, angrenzend an den geschützten Landschaftsbestandteil "Das Werrchen" ermittelt. Die genannte externe Ausgleichsfläche wird im Landschaftsplan der Stadt Erfurt als Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Extensivgrünland und als Fläche zur Anlage von Feldgehölzen ausgewiesen. Innerhalb der externen Kompensationsfläche (Gesamtfläche 1.650 m<sup>2</sup>) sind 500 m<sup>2</sup> Gehölzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, dabei sind 0,75 Gehölze/m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Festlegung der externen Ausgleichsfläche und Maßnahmen wurde im Durchführungsvertrag geregelt. Nähere Angaben zur Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung und zur Baumkartierung können dem beiliegenden Grünordnungsplan, Anlage 6.2, entnommen werden.

Der in der vorgenannten Baumkartierung erfasste Baumbestand wurde von einem Sachverständigen auf Lebensstätten geschützter Tierarten (wie bewohnte Nester und Höhlen) untersucht und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme angefertigt. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den alten Kopfweiden und Großbäumen wurden Brutplätze von streng geschützten Vogelarten nach Anlage 1 EG-Vogelschutzrichtlinie und/ oder Fledermausquartiere (streng geschützt nach Anhang IV FFH-Richtlinie) erwartet. Der Neubau der Kindertagesstätte ist insbesondere während der Bauphase mit Beeinträchtigungen für diese Tiere verbunden. Aufgrund dessen wurden in dem Artenschutzgutachten die erforderlichen Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Nähere Angaben dazu können der beiliegenden artenschutzrechtliche Stellungnahme, Anlage 6.3, entnommen werden.

Die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes FRI649 wurden in Anlehnung an den Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt entwickelt. Es können 13 Bäume erhalten werden, des Weiteren ist die Neupflanzung von 6 hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Damit wird der parkartige Charakter des Plangebietes trotz der baulichen Nutzung durch die Kindertagesstätte weiterhin erhalten und die Vorgaben der Begrünungssatzung erfüllt.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Einschätzung haben sich bei der Überprüfung der Arten der FFH-Richtlinie bei keiner Art Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung ergeben. Weiterhin konnten für 5 Vogelarten aufgrund ihres Brutvorkommens im Plangebiet eine mögliche Beeinträchtigung im Vorhinein nicht ausgeschlossen werden, so dass eine detaillierte Prüfung notwendig wurde. Unter den Vögeln sind keine Arten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, alle Arten sind derzeit noch weit verbreitet und häufig.

Ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen würden bei fünf Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG möglicherweise erfüllt sein.

Die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vermeidet Schädigungen von Nestern und Jungvögeln allgemein verbreiteter Arten. Die Anlage von extensiv genutztem Grünland anstelle von Intensivacker sichert zudem Greifvögeln einen günstigen Nahrungslebensraum. Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzen bietet allgemein verbreiteten und häufigen Kleinvögeln ein neues Bruthabitat. Mit Umsetzung der Maßnahmen wird sich bei allen geprüften Arten der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern.

Im Bebauungsplan wird auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, wie Gehölzentfernung /Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen, hingewiesen. Diese sind im Vollzug zu berücksichtigen.

## 2.11 Schutzgüter

Im Umweltbericht wurden die Schutzgüter abgearbeitet und zum Umgang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Aussagen getroffen:

Durch den Bau der Kindertagesstätte werden die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser (Grundwasser), Klima/ Luft und Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhalt von Gehölzstrukturen, zeitliche Be-

schränkungen bei Gehölzrodungen, Artenschutzmaßnahme Schutz holzbewohnender Käfer) vermieden, oder vor Ort durch die vorgesehenen Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Gehölzpflanzungen, Vogel- Nisthilfen und Fledermausquartiere, externe Kompensationsmaßnahme) ausgeglichen werden.

Das Landschaft/ Ortsbild wird durch die Baumaßnahme neu gestaltet. Nach der Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die vorgesehene Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 - 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes. Nähere Angaben dazu können dem beiliegenden Umweltbericht, Anlage 6.1, entnommen werden.

## 2.12 Gestaltungsvorschriften

*Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 i. V. mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB*

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

*Zeichnerische Festsetzung: Ansichten der Kindertagesstätte i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7.1: Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten*

Die nach in ihrer Außenwirkung maßgeblichen Fassaden der Kindertagesstätte sind auf der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sind als Ausnahmen zulässig sofern die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

*Festsetzungen Nr. 7.2: Gestaltung baulicher Anlagen*

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes sowie der Einordnung der Gebäude in das städtebauliche Gefüge im Übergang zur freien Landschaft, am dörflichen Ortsrand von Frienstedt. Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen werden entsprechend den Zielen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Planung FRI649 festgesetzt. Ziel der Planung ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache ein einerseits vielfältiges, jedoch in sich abgestimmtes, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild der Kindertagesstätte zu erreichen.

Die homogene Gesamtwirkung des Bauvorhabens wird mit Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Materialien und deren Farbgebung sowie durch eine zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft erreicht.

Die Fassaden werden als Putzfassaden, teilweise mit Fassadenelementen aus Holz, hergestellt. Es werden Holzfenster verwendet, um mit der äußeren Gestaltung dem Naturkonzept der Kindertagesstätte gerecht zu werden.

*Festsetzung Nr. 8, Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen:*

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt das Ortsbild. Es soll ein ganzheitliches Erscheinungsbild für Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sichergestellt werden. Einfriedungen sind daher nur in Form von hintergrünten Zäunen mit Metall- oder mit senkrechten Holzstäben zulässig.

*Festsetzung Nr. 9, Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter:*

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Ortsbild erheblich und sind deshalb zu deshalb zu umpflanzen und vor Einsicht zu schützen.

### 3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Damit der Bebauungsplan eine vollständige Darstellung der Nutzungen in seinem Geltungsbereich enthält sollen Nutzungsbindungen aus Fachplanungen aufgenommen werden, so u.a. Denkmalensembles und Einzeldenkmäler. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das sogenannte Pfarrtor (mit zwei Flankenmauern und Pfeilern), eine Einengung der Straße bildend. Das Pfarrtor ist Kulturdenkmal im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes- ThürDSchG. Die Kennzeichnung des Pfarrtors als Denkmal wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Pfarrtor ist Teil des Kulturdenkmals "Bauliche Gesamtanlage Kirche + Kirchhof + Schulgebäude + Pfarrei", welches sich in unmittelbarer Nähe Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.

### 4 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

***Archäologische Funde***

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Im Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen.

***Erdaufschlüsse***

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

***Artenschutzmaßnahmen***

Die Hinweise zu artenschutzrechtlichen Anforderungen zu notwendigen Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten und insektenfreundlichen Leuchtmitteln sind im Planvollzug zu berücksichtigen.

***Einsichtnahme von Vorschriften***

Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften (DIN Normen etc.) einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

***Denkmalschutz***

Es wird darauf hingewiesen, dass das Pfarrtor Teil des Kulturdenkmals "Bauliche Gesamtanlage Kirche + Kirchhof + Schulgebäude + Pfarrei", welches sich in unmittelbarer Nähe Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet, ist.

***Externe Ausgleichsmaßnahme***

Auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf den externen Ausgleich auf dem Grundstück Gemarkung Frienstedt, Flur 4, Flurstück 360/124 hingewiesen. Ergänzend wird ausgesagt werden, dass die Vollzugssicherung im Durchführungsvertrag geregelt wird.

## **5 Folgekosten für die Gemeinde**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Herstellung der extensiven Ausgleichsflächen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

## **6 Anlagen**

**6.1 Umweltbericht**

**6.2 Grünordnungsplan**

**6.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme**