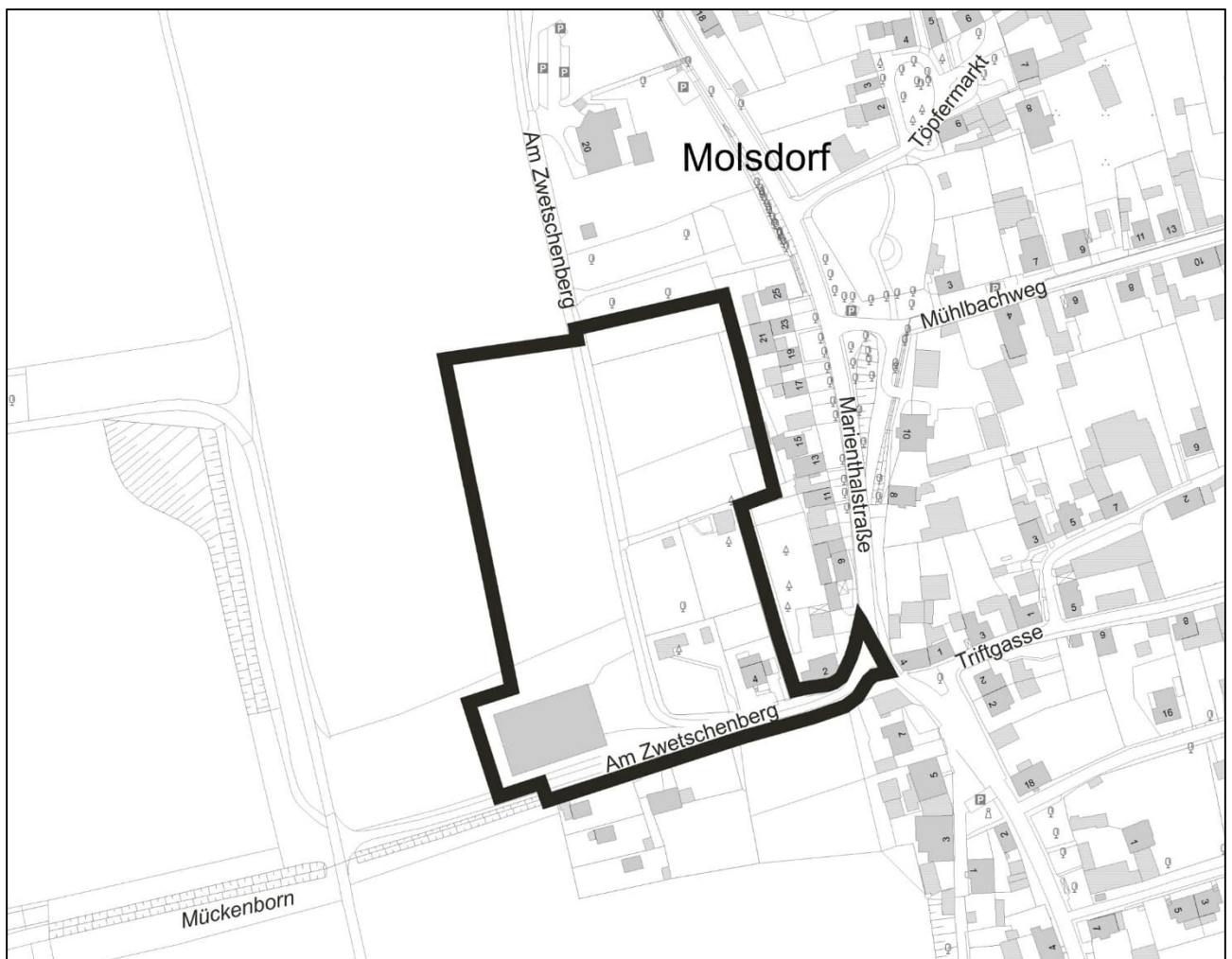


# Bebauungsplan MOL463

## "Am Zwetschenberg"

### Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
22.08.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

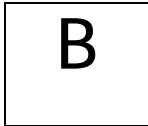
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

### **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

# 1. Tabellarische Zusammenfassung

## 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch das Schreiben vom 07.06.1999 mit dem 1. Vorentwurf zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" und der Begründung in der Fassung vom 31.03.1999.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch das Schreiben vom 26.06.2020 mit dem 2. Vorentwurf zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" und der Begründung in der Fassung vom 04.03.2020.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen zum 1. und 2. Vorentwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
<b>B 1</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Jorge- Semprum Platz 4 99423 Weimar	18.08.1999 10.08.2020	20.08.1999 13.08.2020			z. T.	z. T.
<b>B 2</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	28.08.2020	28.08.2020			X	
	Staatliches Umweltamt Erfurt Hallesche Straße 16 99018 Erfurt	13.07.1999	15.07.1999				
<b>B 2a</b>	Thüringer Landesanstalt für Geologie und Umwelt	20.08.1999	24.08.1999				
<b>B 2b</b>	Thüringer Bergamt Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	07.07.1999	14.07.1999				
<b>B 3</b>	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	10.08.2020	14.08.2020			X	
<b>B 3a</b>	Katasteramt Erfurt Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	23.06.1999	28.06.1999				
<b>B 3b</b>	Flurneuordnungsamt Gotha Am Nützleber Feld 2, 99867 Gotha	09.07.1999	15.07.1999				

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
<b>B 4</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	22.06.1999  08.07.2020	23.06.1999  14.07.2020			X	
<b>B 5</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg 12 99084 Erfurt	16.08.1999  17.07.2020	25.08.1999  07.08.20220			z. T.	z. T.
<b>B 6</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Service/ Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
<b>B 7</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.06.1999  15.07.2020	24.06.1999  11.08.2020			X	
<b>B 8</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.07.1999  15.07.2020	12.07.1999  11.08.2020			X	
<b>B 9</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	09.07.1999  05.08.2020	15.07.1999  11.08.2020			X	
<b>B 10</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.06.1999  28.08.2020	05.07.1999  03.09.2020			X	
<b>B 11</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.08.2020	11.08.2020			X	
<b>B 12</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	31.07.2020	31.07.2020			X	
<b>B 13</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	07.07.2020	08.07.2020		X		
<b>B 14</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	07.07.2020	14.07.2020			X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
<b>B 15</b>	Thüringer Landesamt für Straßenbau Hallesche Straße 15  Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Region Mitte Hallesche Straße 15/16 99085 Erfurt	15.07. 1999  13.08. 2020	21.07. 1999  19.08. 2020			X	
<b>B 16</b>	Autobahnamt Thüringen Hallesche Straße 15 99091 Erfurt	07.07. 1999	09.07. 1999			X	
<b>B 17</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn,	06.07. 2020	06.07. 2020		X		
<b>B 18</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Weimarische Straße 45 99099 Erfurt  Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	01.07. 1999  12.08. 2020	05.07. 1999  19.08. 2020			X	
<b>B 19</b>	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	06.07. 2020	08.07. 2020			X	
<b>B 20</b>	DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH Zimmerstraße 54, 10117 Berlin	30.07. 1999	05.08. 1999			X	
<b>B 21</b>	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	14.07. 2020	15.07. 2020		X		
<b>B 22</b>	DB Netz AG Weimarische Str. 44 99099 Erfurt	18.10. 1999	21.10. 1999			X	
<b>B 23</b>	Amt für Arbeitsschutz Erfurt  Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	25.06. 1999  07.07. 2020	01.07. 1999  09.07. 2020			X	
<b>B 24</b>	Oberfinanzdirektion Erfurt/ Bundesvermögensamt Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt  Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	06.07. 1999	12.07. 1999		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B 26	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	15.07. 2020	20.07. 2020	X			
B 27	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport 99096 Erfurt, Werner-Seelenbinder- Straße 7	02.07. 2020	09.07. 2020	X			
B 28	Stadtbeleuchtung Erfurt Ruhrstr. 30 99085 Erfurt	05.07. 1999	19.07. 1999			X	
B 29	Gasversorgung Thüringen GmbH Stotternheimer Straße 9a 99086 Erfurt	16.09 1999	05.10. 1999			X	
B 30	Deutsche Post Immobilienservice GmbH Gustav- Weißkopf- Str. 4 99092 Erfurt	23.06. 1999	25.06. 1999	X			
B 31	Deutsche Telekom AG, T- Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	23.06. 1999	29.06. 1999			X	
B 32	Gemeinde Ichttershausen Lindenplatz 2 99334 Ichttershausen	29.06. 1999	05.07. 1999		X		
B 33	Gemeinde Neudietendorf Zinzendorfstraße 1 99192 Neudietendorf	22.06. 1999	23.06. 1999		X		
B 34	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B 35	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B 36	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 1.2. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

N

Die Beteiligung nach § 45 ThürNatG sowie die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch das Schreiben vom 26.06.2020 mit dem 2. Vorentwurf zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" und der Begründung in der Fassung vom 04.03.2020.

Die Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG aus der Beteiligung zum Vorentwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

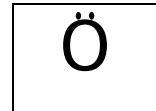
Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N 1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.07.2020	28.07.2020		X		
N 2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	keine Äußerung					
N 3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	10.08.2020	10.08.2020	X			
N 4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung					
N 5	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N 6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	09.07.2020	10.07.2020	X			
N 7	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N 8	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	14.08.2020	17.08.2020			z. T.	z. T.
N 9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	10.08.2020	14.08.2020	X			
N 10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	14.08.2020	17.08.2020	X			

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu



### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 05.07.1999 bis 06.08.1999 mit dem 1. Vorentwurf zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" und der Begründung in der Fassung vom 31.03.1999 durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 mit dem 2. Vorentwurf zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" und der Begründung in der Fassung vom 04.03.2020 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö 1	08.06.1999	05.07.1999			X	
Ö 2	07.08.2020	11.08.2020			X	
Ö 3	14.08.2020	17.08.2020				X

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung und Benachrichtigung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 26.06.2020 mit dem 2. Vorentwurf zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" und der Begründung in der Fassung vom 04.03.2020.

Die Stellungnahmen der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde, aus der Beteiligung zum Vorentwurf sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I 1	Tiefbau- und Verkehrsamt	07.08.2020	26.08.2020			X	
I 2	Umwelt- und Naturschutzamt	14.08.2020	20.08.2020			X	
I 3	Amt für Soziales und Gesundheit	12.08.2020	17.08.2020			X	
I 4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	14.08.2020	21.08.2020			X	
I 5	Bauamt	21.08.2020	26.08.2020			z. T.	z. T.
I 6	Entwässerungsbetrieb	10.08.2020	13.08.2020			X	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

## 2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung

**B**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 1</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.08.1999 10.08.2020	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 10.08.2020

- *Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form - bevorzugt als Shape-Datei (EPSG 25832) im Vektorformat an die Adresse „giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de“ gebeten.*

#### Abwägung:

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

#### Begründung:

Mit Mail vom 06.10.2020 wurden die gewünschten Daten der Geltungsbereichsgrenzen im vereinbarten Format an das Landesverwaltungsamt übermittelt.

### Punkt 2

**Belange der Raumordnung und Landesplanung:**

#### Punkt 2.1

##### Stellungnahme vom 18.08.1999

*Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt gegenwärtig für die Stadt Erfurt noch nicht vor. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan - Stand Februar 1999 - wird im Bereich Zwetschenberg eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese weicht von der im Rahmen der Beurteilung des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan befürworteten Wohnbaufläche (siehe Schreiben vom 29.05.1997) in der westlichen Ausdehnung ab.*

*Aus raumordnerischer Sicht wurde bei der Beurteilung der Flächenausdehnung davon ausgegangen, dass die Entwicklung des Ortsteiles mit einer straßenbegleitenden Bebauung in westliche Richtung abgeschlossen ist. Mit der verbleibenden Fläche steht eine ausreichende dem Ortsteil Molsdorf angemessene Entwicklungsfläche zur Verfügung. Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen, Teil B, Beschluss der Landesregierung vom 20.04.1999 (RROP-MT/B)*

- *„soll bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorrangig auf die effektive Auslastung der vorhandenen Wohngebiete, die Nutzung von Baulücken, die Um- und Nachnutzung vorhandener Bausubstanz sowie die Um- und Nachnutzung von Brach- und Konversionsflächen orientiert werden (siehe B 11.4.1 sowie B 11.6.4). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Übereinstimmung mit den spezifischen regionalen und kommunalen Bedingungen des Wohnungsbedarfes, dem Ortsbild sowie der*

*funktionellen Gliederung der Siedlungen erfolgen. Sie soll sich an der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung, den bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen und deren Ausbaumöglichkeiten orientieren. Gebiets- und ortstypische Bauformen, Gebäudegrößen und Bebauungsdichten sollen berücksichtigt werden." (11.6.2.5.)*

*Zur nunmehr vorgelegten westlichen Gebietsabgrenzung, insbesondere der Ausdehnung in die zweite Reihe bestehen aus raumordnerischer Sicht Bedenken.*

- Der Erweiterungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel sowie in einem Regionalen Grünzug (RGZ 3 Erfurt-West), vgl. Karte Raumnutzung/Landschaftsrahmenplan (RROP-MT/B). In Regionalen Grünzügen soll der Erhaltung der Freiräume und ihrer ökologischen sowie sozialen Funktionen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung gegenüber anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Insbesondere soll eine weitere Siedlungstätigkeit vermieden werden. Zu den regional bedeutsamen Entwicklungszielen des RGZ 3 zählt u. a. die Erhaltung der landwirtschaftlichen Boden- und Flächennutzung, vgl. 11.7.2 RROP-MT/B. Mit der Ausdehnung werden diese Nutzungen beeinträchtigt.*
- Die Entwicklung in die landwirtschaftliche Nutzfläche stellt keine abrundende Bebauung dar.*
- Die Ausdehnung lässt sich bedarfsseitig auf Grund der vorhandenen Möglichkeiten in der Stadt Erfurt nicht begründen.*
- Des Weiteren verläuft westlich des Plangebietes die Bündelungsstrecke großräumiger Verkehrsverbindungen. Es ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.*

*Aus Sicht der Raumordnung sollte sich daher die Gebietsausdehnung auf eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung der neu zu schaffenden Zufahrtsstraße beschränken. Weiterhin sollte die Einbeziehung der südöstlich an die Zufahrtsstraße angrenzenden Grundstücke geprüft werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Hinweise wurden im Rahmen der Fortführung der Planung beachtet.

- Die Gebietsausdehnung wird auf eine straßenbegleitende Bebauung beidseitig der neu zu schaffenden Zufahrtsstraße beschränkt.
- Die Einbeziehung der südöstlich an die Zufahrtsstraße angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich ist erfolgt.

#### **Punkt 2.2**

##### **Stellungnahme vom 10.08.2020**

*Mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll die Errichtung von ca. 15 Einfamilienhäusern am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Molsdorf ermöglicht werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.*

*Laut Begründung dient das Wohngebiet der Deckung des Bedarfes des Ortsteiles Molsdorf. Dies entspricht den Vorgaben der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß Punkt 2.4 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz. Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) und auch dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030, in dem Molsdorf der Kategorie „Eigenentwicklung“ zugordnet wird, die auch eine maßvolle Erweiterung der Bauflächen beinhaltet.*

*Die Baufelder sind so abzugrenzen, dass eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird und insbesondere im Bereich westlich der Erschließungsstraße die Bebauung nicht wesentlich in die angrenzende offene Landschaft hineinwächst, da hier gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT unmittelbar ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung angrenzt.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Hinweise zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden in die Begründung des Bebauungsplans unter dem Punkt 1.4.1- Übergeordnete Planungen- Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgenommen.

Um auf der Westseite der Erschließungsstraße eine straßenbezogene Bebauung realisieren zu können, wird die Wendeanlage auf der Ostseite der Erschließungsstraße vorgesehen. Damit wird das Vordringen einer Bebauung in die offene Landschaft minimiert.

Des Weiteren wird straßenbezogen eine Baulinie festgesetzt, sowohl um den Straßenraum städtebaulich zu fassen als auch das Bauvolumen an der Straße zu konzentrieren.

**Punkte 3 und 4**

Stellungnahme vom 10.08.2020

**Punkt 3**

**Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB:**

- *Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist im für o.g. Bebauungsplan maßgeblichen Plangebiet, das im Ortsteil Molsdorf westlich der Marienthalstraße liegt, im Wesentlichen eine Wohnbaufläche dargestellt, die im Norden, Osten und Südosten über den Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans MOL463 hinausgreift. Im westlichen, nördlichen und südlichen Anschluss der dargestellten Wohnbaufläche ist eine Grünflächendarstellung enthalten. Im östlichen Anschluss sind im Bereich der bebauten Ortslage von Molsdorf im Wesentlichen gemischte Bauflächen dargestellt.*
- *Aus diesen Darstellungen kann die Planungsabsicht, in der südlichen Teilfläche der westlich der Marienthalstraße dargestellten Wohnbaufläche Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen, entwickelt werden. Die Anforderungen des Entwicklungsgebotes werden erfüllt. Die in der Begründung, Pkt. 1.4.2, S. 5, 6 enthaltenen Aussagen können bestätigt werden.*
- *Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 3 ThürKO.*
- *Der in der Begründung, Pkt. 1.4.2, S. 5 enthaltene Verweis auf die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist unklar, da diese Änderungsplanung das hier maßgebliche Plangebiet nicht betrifft.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt**

**Begründung:**

Die Hinweise zum Flächennutzungsplan und zur Beachtung des Entwicklungsgebotes wurden in die Begründung des Bebauungsplans unter dem Punkt 1.4.2 Flächennutzungsplan aufgenommen.

Entsprechend der Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt aktuell folgendermaßen zu zitieren: *"Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 44, wirksam mit Veröffentlichung vom 27.03.2024 im Amtsblatt Nr. 6/2024.* Dies wurde auch so in die Begründung des Bebauungsplans (Pkt. 1.4.2) aufgenommen.

#### **Punkt 4**

**Weitere beratende Hinweise zu den Vorentwurfsunterlagen:**

##### **Punkt 4.1**

- *Wir empfehlen in den Geltungsbereich die Flurstücke 446/5, 446/1, 446/ 4 - 446/7 und 446/10 einzu beziehen, um hier eine an die neu geplante Wohnbebauung angepasste Bebauung sicherzustellen. Insbesondere sollte durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, dass eine straßenbegleitende Bebauung realisiert wird. Im Bereich mit bereits bestehender Bebauung, die eine große Bautiefe aufweist, wie z.B. auf dem Flurstück 446/9, sollte im Rahmen der Bebauungsplanung lediglich auf den Bestandsschutz verwiesen werden. Ohne Einbezug der o.g. Flurstücke besteht die Gefahr, dass Gebäude unkoordiniert in größerem Abstand zur Erschließungsstraße bzw. in unterschiedlicher Bautiefe entstehen, da sich nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung das nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgebliche Einfügungskriterium „Überbaubarkeit der Grundstücksfläche“ in dem nicht überplanten Bereich nicht eindeutig aus dem baulichen Bestand ablesen lässt.*
- *Ein Einbezug der Flurstücke 446/5, 446/1, 446/ 4 - 446/7 ist auch vor dem Hintergrund des zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu empfehlen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ausgelöst werden. Wesentliche Teilflächen der o.g. Flurstücke liegen nach aktueller Rechtslage im Außenbereich. Nach Realisierung der im nördlichen Anschluss geplanten Wohnbebauung werden diese Teilflächen ihre derzeitige Lage im Außenbereich verlieren, was zur Folge hat, dass Bauvorhaben in o.g. Flurstücksteilflächen gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sein werden.*
- *Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist auf den maximalen Eingriff abzustellen, der durch den Erlass des Bebauungsplans ermöglicht wird. Bei Nicht-Einbezug o.g. Flurstücke in den Geltungsbereich ist hier ein größerer Eingriff zu erwarten. Werden hingegen bei Einbezug o.g. Flurstücke ergänzende Regelungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Überbaubarkeit getroffen, kann der ausgleichspflichtige Eingriff minimiert werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt**

#### **Begründung:**

Die Flurstücke 446/4 und 446/5 sind als Gartengrundstücke den östlich angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet. Dabei ist das Flurstück 446/5 dem Grundstück Marienthalstraße 11 und das Flurstück 446/4 dem Grundstück Marienthalstraße 13 jeweils als Garten zugeordnet und im Besitz der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Vor diesem Hintergrund ist eine Überplanung dieser Flurstücke nicht erforderlich, diese Gärten bleiben erhalten und werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die an die Erschließungsstraße angrenzenden Flurstücke 446/1; 446/7; 446/9 und 446/10 wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um auf diesen Grundstücken die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu

regeln und dementsprechend Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu treffen. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken wurde auch bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

#### **Punkt 4.2**

- *Soweit der nach Aussage der Begründung, S. 7 beabsichtigte Rückbau der vorhandenen ehemaligen Stallanlage als Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB geltend gemacht wird, ist die Entsiegelungsmaßnahme zur Entwicklung des Bodens nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festzusetzen und vertraglich zu sichern. Durch geeignete Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist zudem sicherzustellen, dass eine Wiederbebauung der Rückbauflächen (durch Nebenanlagen) ausgeschlossen ist.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt**

#### **Begründung:**

- Der Rückbau der ehemaligen Stallanlage wird als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt, dabei ist jedoch zu beachten, dass im östlichen Bereich teilweise eine bauliche Nutzung durch zwei geplante Wohngebäude vorgesehen ist. Die westlich daran angrenzenden Grundstücksflächen sind als Hausgärten vorgesehen. Diese wurden als Anpflanzflächen A1 und A2 und nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans, im Ergebnis wurden die erforderlichen Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die entsiegelten Flächen weitestgehend von Bebauung freigehalten werden.

#### **Punkt 4.3**

- *Auf den Flurstücken 441/1 und 442/1 soll nach vorliegendem 2. Vorentwurf vom 04.03.2020 eine Wendemöglichkeit realisiert werden, mit der Folge, dass die geplante Wohnbebauung auf diesen Flurstücken in größerer Bautiefe als die übrige Bebauung errichtet werden soll. Das Bebauungskonzept sollte überprüft werden. Im Hinblick darauf, dass nach der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche das Wohngebiet perspektivisch in nördliche Richtung erweitert wird, sollte geprüft werden, ob die Wendemöglichkeit nicht besser am nördlichen Gebietsrand oder im Bereich des im nördlichen Anschluss bereits existierenden Hotels „Burgenblick“ untergebracht werden kann. (Nach Aussage der Begründung, S. 7 dient die Einordnung der Wohnbebauung auch der notwendigen straßenseitigen Erschließung des Hotels.)*
- *Die (städtebaulich unmotivierte) Zulassung einer Wohnbebauung mit größerer Bautiefe auf den Flurstücken 441/1 und 442/1 sollte jedenfalls zur Erhaltung der Wohnqualität (und besseren Vermarktbarkeit) der Baugrundstücke, die nördlich und südlich an diese nach aktuellem 2. Vorentwurf zurückgesetzt geplante Wohnbebauung angrenzen, vermieden werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt**

#### **Begründung:**

Die Wendeanlage wurde auf der Ostseite der Verkehrsfläche angeordnet. Damit erfolgt der Rücksprung der Bebauung gegenüber der Verkehrsfläche in östliche Richtung (Marienthalstraße) zur bebauten Ortslage hin und der Ortsrand im Westen des Plangebiets wird nicht durch eine Bebauung mit größerer Tiefe beeinträchtigt.



Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Erschließungsträgers, daher können diese nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Erschließung des Hotels Burgenblick einschließlich einer Wendemöglichkeit auf dem Hotelparkplatz wird auch zum jetzigen Zeitpunkt gewährleistet, daher sind dazu in dem Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" keine Regelungen erforderlich.

#### **Punkt 4.4**

- *Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes sollten die geplanten Anpflanzungsflächen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Grünflächen festgesetzt werden. Zu prüfen wäre darüber hinaus, ob auch Teilflächen der ca. 40 m tiefen Gartenflächen (einschließlich der festgesetzten Anpflanzungsflächen) auf der Ostseite als Grünflächen festgesetzt werden, um hier eine bauliche Nutzung nach § 23 Abs. 5 BauNVO auszuschließen.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt**

#### **Begründung:**

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans, im Ergebnis wurden die erforderlichen Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Die geplanten Anpflanzungsflächen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Anpflanzflächen (A1 und A2) festgesetzt. Zusätzlich wurden Anpflanz- und Erhaltungsflächen (A1 und E) als randliche Eingrünung auf der Ostseite festgesetzt. Dabei weisen die Anpflanzflächen A1 im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine Breite von 7 m und im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Breite von 6 bis 7 m auf. Diese sind mit einer dreireihigen Hecke aus Sträuchern und Heistern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Teil der Eingrünung auf der Westseite ist die Ausbildung eines 3 m breiten Abfanggrabens für den Hochwasserschutz, welcher der temporären Rückhaltung von Regenwasser dient.

#### **Punkt 4.5**

- *Aus Gründen der nach Aussage der Begründung, Pkt. 1.5.2.8, 1. Absatz und Pkt. 2.3 erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen sollten neben textlichen auch konkrete zeichnerische Festsetzungen für Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB getroffen werden, die als Mulden oder Gräben auszubilden und zu erhalten sind. Neben der nach Pkt. 2.3 beabsichtigten Festsetzung von Gründächern kommt ergänzend auch eine Festsetzung zur maximalen Versiegelung der Baugrundstücksfläche (als absolute oder relative Zahl) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (als Bodenschutzmaßnahme) in Betracht, um den Abfluss von Niederschlagswasser zu minimieren.*
- *Für die nach Aussage der Begründung, Pkt. 1.5.2.8, 2. Absatz erforderlichen Schutzmaßnahmen vor durch Starkregen ausgelöste Bodenerosionen und Wasserabflüsse aus den westlich angrenzenden Ackerflächen sollten innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Festsetzungen von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB getroffen werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt**

### **Begründung:**

Der Umgang mit dem Regenwasser und erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wurden in einer Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Gutachten beigelegt wurde, untersucht. Im Ergebnis wurden folgende Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16b und 20 BauGB dazu im Bebauungsplan getroffen:

#### Festsetzung 6.1

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Fläche muss die Realisierung einer Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m<sup>3</sup> je Baugrundstück aufweisen, so dass die Drosselmenge auf 0,2 l/s je Baugrundstück in den Regenwasserkanal begrenzt wird.

#### Festsetzung 6.2

- Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mittels einer durchwurzelbaren Substratschicht so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge bei Einleitung in die öffentliche Entwässerung einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.

#### Festsetzung 8.1

- Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.

#### Festsetzung 7.1

- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen und den gedrosselten Abfluss sind für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen bei Starkregen freizuhalten und als ca. 0,5m tiefe Mulde, mit einer Böschung, die eine Neigung von 1:2 aufweist, so auszuführen, dass sie als temporäre Retentionsflächen bei Starkregen nutzbar sind. Diese Mulde ist mit einem Gefälle von Nord nach Süd von ca. 5,5% auszubilden und jeweils einer Kaskade an der geplanten Grundstücksgrenze zu versehen.
- Diese Mulde verläuft in Nord-Süd-Richtung über alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke und wurde als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

#### Festsetzung 9.1

- Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser GG wird zugunsten aller westlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinschaftsanlage dient der Sicherung der Ableitung des Regenwassers über das Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens. Für diese Fläche ist im Vollzug der Satzung ein eigenständiges Flurstück zu bilden, für welches die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer Gemeinschaftseigentümer werden. Dadurch kann nachhaltig die Instandhaltung und Pflege des Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens durch die daran anliegenden Grundstückseigentümer gesichert werden.

Des Weiteren wurden entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 2.1 und 6.3 die Versiegelung auf den Baugrundstücken der Baugrundstücksfläche folgendermaßen begrenzt:

#### Festsetzung 2.1

- Die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen pro Baugrundstück zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> überdecken. Insgesamt darf die Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Größe von 275 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Festsetzung 6.3

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende Maßnahmen zur Drosselung des Regenwasserabflusses festgelegt, diese sind vertraglich mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren:

- Für die Wohngebietsstraße (Abschnitt Nord- Süd, senkrecht zum Mückenborn) erfolgt die Regenwasserableitung über ein Mulden-Rigolen-System. Das Mulden-Rigolen-System dient neben der Regenrückhaltung der Versickerung. Auf Grund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens wird aus Gründen der Entsorgungssicherheit in den Mulden ein Notablauf in den Regenwasserkanal vorgesehen.
- Das Regenwasser der Wohngebietsstraße (Abschnitt Ost- West, parallel zum Mückenborn) läuft dem Vorfluter wie bisher über die Bankette direkt zu.

#### **Punkt 4.6**

- *Die nach Aussage der Begründung, Pkt. 1.5.2.4 und Pkt. 2.4 erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen vor dem nächtlichen Autobahn- und Bahnlärm sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt**

#### **Begründung:**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose als Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wurde. In diesem schalltechnischen Gutachten wurden alle Lärmquellen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Aus der Schallimmissionsprognose ist abzuleiten, dass sich an der Westgrenze des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 54 dB(A) ergeben. Der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bebauungsplan wurden mit den Festsetzungen 12.1 und 12.2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgelegt. Danach sind in Gebäuden in den Baufeldern der Lärmpegelbereiche III und IV Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Räume zur Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Daher sind in den, gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Außenlärm, die resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  an den Außenbauteilen der Gebäude, die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten.

#### **Punkt 4.7**

- *Die in der Begründung, S. 7, Pkt. 1.5.1, 2. Absatz enthaltenen Aussagen zur Lage des Geltungsbereichs, des Containerstellplatzes und des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes sind zu überprüfen. Das Plangebiet MOL 463 liegt am westlichen Ortsrand von Molsdorf. Das ehemals landwirtschaftliche Gebäude liegt im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans MOL463. Ergänzend sollte eine Darlegung zur Bebauung erfolgen, die sich nordwestlich des Geltungsbereiches zwischen dem Hotelgebäude und der geplanten Wohnbebauung befindet. In Pkt. 1.5.2, letzter Absatz ist zu korrigieren, dass die Felder westlich bzw. nordwestlich (und nicht nordöstlich) vom Baugebiet liegen.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt**

#### **Begründung:**

Die Begründung, Punkt 1.5.1 -Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen- wurde entsprechend geändert.

#### **Punkt 4.8**

- *Um den Verwaltungsaufwand für eine spätere Erstellung eines 2. Bebauungsplans bzw. eines Ergänzungsbebauungsplans zu vermeiden, wäre anlässlich der Wiederaufnahme des Planverfahrens als Bebauungsplan zu prüfen, ob die im Flächennutzungsplan im nördlichen Anschluss dargestellte Wohnbaufläche ergänzend in den Geltungsbereich einbezogen werden kann, um auch hier (perspektivisch) Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen und die Hotelnutzung zu sichern. Die vertraglichen Regelungen mit dem Vorhabenträger zur Erschließung und zur Übernahme der Planungskosten können sich dabei ausschließlich auf den südlichen Abschnitt des Wohngebietes beziehen. (Die ergänzende Baurechtschaffung für den nördlich angrenzenden Wohnungsbau könnte auch mit vorbereitet und anschließend in Abhängigkeit von dem Zustandekommen eines 2. städtebaulichen Vertrags verzögert zum Abschluss kommen.)*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt**

#### **Begründung:**

Die Flächen nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" sowie östlich der Zufahrtsstraße zum Hotel bis in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Hotelgrundstücks werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" sowie westlich der Zufahrtsstraße zum Hotel wurden im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der als Grünfläche im FNP dargestellten Fläche handelt es sich um eine planfestgestellte Fläche für Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme aus dem Autobahnbau (Obstwiese-Neuanlage), diese wurde in den Wege- und Gewässerplan des Flurbereinigungsverfahrens „Molsdorf“ übernommen. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche scheidet aus.

Unter Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der planfestgestellten Fläche für Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen käme bei einer Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in nördliche Richtung nur eine bauliche Entwicklung östlich der Zufahrtsstraße zum Hotel in Betracht.

Diese Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Erschließungsträgers. Des Weiteren ist eine einseitige Straßenrandbebauung auch nicht wirtschaftlich, insbesondere auch aufgrund der hohen Aufwendungen, die für den Ausbau der Verkehrsfläche (unter Beachtung von Maßnahmen zur Drosselung des Regenwasserabflusses) erforderlich werden. Daher sollen diese Flächen auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" einbezogen werden. Die Erschließung des Hotels „BurgenBlick“ einschließlich einer Wendemöglichkeit auf dem Hotelparkplatz wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt gewährleistet.

#### **Punkt 4.9**

- *In der Planzeichnung sind die Hinweise zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen zu überprüfen. Bei den in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen handelt es sich vermutlich (- entgegen der Angaben in der Planzeichenerklärung unter II) nicht um Flurstücke, sondern um Hinweise zur geplanten Grundstücksparzellierung. Jedenfalls wurde in der Planunterlage nicht für alle abgegrenzten Flächen eine Flurstücksnummer angegeben.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Abgrenzung der Flurstücke in der Planzeichnung wurde (mit folgendem Ergebnis) überprüft. Die Flurstücksgrenzen sowie die Flurstücksbezeichnungen – laut Planzeichenerklärung in roter Farbe dargestellt - basieren auf dem aktuellen Liegenschaftskataster und wurden in dem, durch einen ÖbVI erstellten Lage- und Höhenplan übernommen. Des Weiteren wurden die Flurgrenzen und Flurstücksgrenzen gemäß Festlegung aus dem Flurbereinigungsverfahren Molsdorf Ort (Aktenzeichen 1-2-0641 mit Stand vom 1.2.2022) in grüner Farbe übernommen.

Die angesprochenen fehlenden Flurstücksnummern im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im 2. Vorentwurf resultierten aus der Größe der entsprechenden Flurstücke, so dass diese in der Grundkarte aufgrund des gewählten Ausschnitts fehlten. Im Entwurf des Bebauungsplans wurden diese fehlenden Flurstücksnummern im Geltungsbereich in die Grundkarte eingefügt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 2</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2020) Thüringer Landesanstalt für Geologie und Umwelt (1999) Thüringer Bergamt (1999) Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar (Außenstelle) Staatliches Umweltamt Erfurt (1999) Hallesche Straße 16 99018 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.08.1999 13.07.1999 20.07.1999 07.07.1999 August 2020	

### Punkt 1

Stellungnahme vom August 2020

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Betroffenheit

#### **Hinweis:**

*Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.*

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Die untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls im Bauleitplanverfahren beteiligt, siehe dazu die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes, (1 2) vom 14.08.2020.

### Punkt 2

Stellungnahme vom August 2020

Abteilung 4: Wasserwirtschaft, Belange der Wasserwirtschaft keine Betroffenheit

#### **Informationen**

*Die Abteilung 4 (Wasserwirtschaft) nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als*

*Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als Liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 3**

**Stellungnahme vom 20.07.1999**

*Niederschlagswasser*

*Durch die Bebauung bisher versickerungsfähiger Flächen wird der Anfall von Niederschlagswasser wesentlich erhöht und das nutzbare Grundwasserdargebot wird geschmälert. Gleichzeitig erhöht sich der Anteil des zum Abfluß gelangenden Niederschlagswassers. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen“ der Thür. Landesanstalt für Umwelt, Jena zu beachten. Insbesondere gilt:*

- *Die Versiegelung der Freiflächen einschließlich der Verkehrsflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweisen möglichst gering zu halten.*
- *Ist durch Maßnahmen der Versiegelung von Flächen bzw. dem Anschluß von vorhandenen versiegelten Flächen eine Erhöhung der Niederschlagsabflußmengen in den örtlichen Vorfluter zu erwarten, so ist zur Vermeidung der Hochwassergefahr die Drosselabgabe der dann erforderlichen Regenrückhalteanlagen auf den Gebietsabfluß, der vor den Maßnahmen bestand zu begrenzen.*
- *Möglichst Beibehaltung des natürlichen Niederschlagswasserabflusses, wenn das Niederschlagswasser keine nennenswerte Verschmutzung aufweist, die unbefestigten Flächen groß genug sind und der Boden tatsächlich auch wasserdurchlässig ist (so daß Niederschlagswasser versickern kann), um das Niederschlagswasser auf natürliche Weise aufzunehmen, ohne daß bei Starkregen Schäden durch Überflutung zu befürchten sind oder*
- *eine natürliche Vorflut, vorhanden ist zu der und in der das Niederschlagswasser schadlos abfließen kann.*
- *Breitflächiges Versickern nicht übermäßig verschmutzten Niederschlagswassers (insbesondere auf den Grundstücken) ist unter Beachtung der Randbedingungen der „Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers“ (Kap. 4) grundsätzlich vorzuziehen dem punktförmigen Versickern oder der Einleitung in ein Oberflächengewässer.*
- *Übermäßig verschmutztes Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.*
- *Möglichst naturnahe Gestaltung von Entwässerungseinrichtungen, sofern die örtlichen Gegebenheiten, das angewendete Entwässerungsverfahren und die Funktion des Bauwerkes es zulassen.*
- *Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den einschlägigen Richtlinien (z.B. ATVA 128 und A 138) zu dimensionieren, zu errichten und zu betreiben.*
- *Der zur Versickerung kommende Anteil des Regenwassers ist bei der Bemessung und Ausgestaltung des Entwässerungsnetzes nachweisbar abzusetzen.*
- *Die Bemessung von Regenwasserleitungen hat nach ATV-Richtlinie A 118 zu erfolgen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt**

### **Begründung:**

Der Umgang mit dem Regenwasser und erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wurden in einer Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Gutachten beigelegt wurde, untersucht. Im Ergebnis wurden folgende Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16b und 20 BauGB dazu im Bebauungsplan getroffen:

#### Festsetzung 6.1

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Fläche muss die Realisierung einer Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m<sup>3</sup> je Baugrundstück aufweisen, so dass die Drosselmenge auf 0,2 l/s je Baugrundstück in den Regenwasserkanal begrenzt wird.

#### Festsetzung 6.2

- Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mittels einer durchwurzelbaren Substratschicht so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge bei Einleitung in die öffentliche Entwässerung einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.

#### Festsetzung 6.3

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

#### Festsetzung 8.1

- Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.

#### Festsetzung 7.1

- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen und den gedrosselten Abfluss sind für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen bei Starkregen freizuhalten und als ca. 0,5m tiefe Mulde, mit einer Böschung, die eine Neigung von 1:2 aufweist, so auszuführen, dass sie als temporäre Retentionsflächen bei Starkregen nutzbar sind. Diese Mulde ist mit einem Gefälle von Nord nach Süd von ca. 5,5% auszubilden und jeweils einer Kaskade an der geplanten Grundstücksgrenze zu versehen.
- Diese Mulde verläuft in Nord-Süd-Richtung über alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke und wurde als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

#### Festsetzung 9.1

- Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser GG wird zugunsten aller westlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinschaftsanlage dient der Sicherung der Ableitung des Regenwassers über das Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens. Für diese Fläche ist im Vollzug der Satzung ein eigenständiges Flurstück zu bilden, für welches die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer Gemeinschaftseigentümer werden. Dadurch kann nachhaltig die Instandhaltung und



Pflege des Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens durch die daran anliegenden Grundstückseigentümer gesichert werden.

Des Weiteren wurden entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 2.1 und 6.3 die Versiegelung auf den Baugrundstücken der Baugrundstücksfläche folgendermaßen begrenzt:

#### Festsetzung 2.1

- Die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen pro Baugrundstück zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> überdecken. Insgesamt darf die Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Größe von 275 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Festsetzung 6.3

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende Maßnahmen zur Drosselung des Regenwasserabflusses festgelegt, diese sind vertraglich mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren:

- Für die Wohngebietsstraße (Abschnitt Nord- Süd, senkrecht zum Mückenborn) erfolgt die Regenwasserableitung über ein Mulden-Rigolen-System. Das Mulden-Rigolen-System dient neben der Regenrückhaltung der Versickerung. Auf Grund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens wird aus Gründen der Entsorgungssicherheit in den Mulden ein Notablauf in den Regenwasserkanal vorgesehen.
- Das Regenwasser der Wohngebietsstraße (Abschnitt Ost- West, parallel zum Mückenborn) läuft dem Vorfluter wie bisher über die Bankette direkt zu.

#### Stellungnahme vom August 2020

##### Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

##### **Hinweis:**

*Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

##### **Begründung:**

Die untere Wasserbehörde wurde ebenfalls im Bauleitplanverfahren beteiligt, siehe dazu die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes, (I 2) vom 14.08.2020.

#### **Punkt 3.1**

##### Stellungnahme vom August 2020

Belange Abwasser Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau

*Keine Betroffenheit*

### **Punkt 3.2**

#### Stellungnahme vom August 2020

##### Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete

*Keine Betroffenheit*

### **Punkt 3.3**

#### Stellungnahme vom 20.07.1999

*Wasserwirtschaftliches Schutz- oder Vorbehaltsgebiet:*

*Trinkwasserschutzzone III mehrerer Wassergewinnungsanlagen, insbesondere des Wasserwerkes Erfurt-Möbisburg. Das Planungsgebiet befindet sich im Zuströmbereich des WW Erfurt-Möbisburg. Es ist daher bei Realisierung des Vorhabens nicht sicher auszuschließen, daß der Schutz des Grundwassers sowie die Stabilität und Qualität der Trinkwasserversorgung durch die Realisierung des Vorhabens beeinträchtigt werden.*

#### Stellungnahme vom August 2020

##### Belange Wasserschutzgebiete, Grundwasser

*Keine Bedenken*

### **Punkt 3.3.1**

#### Stellungnahme vom 20.07.1999

##### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- *Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g, h, i, k und l des WHG, DIN-Vorschriften u. a. zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.*
- *Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, daß wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.94 (GVBl. S. 445) i.d.F. vom 4.2.99 (GVBl. S. 114) bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen unter Berücksichtigung des § 10 (2) der Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS vom 25.9.95.*

#### Stellungnahme vom August 2020

*Der B-Plan befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“. Die Schutzgebietsfestsetzung erfolgte durch folgende Beschlüsse:*

- *Beschluss Nr. 0011/80 der Stadtverordnetenversammlung Erfurt vom 26.03.1980,*
- *Beschluss Nr. 34-6/85 des Kreistages Erfurt vom 28.02.1985,*
- *Beschluss Nr. 010582 des Kreistages Arnstadt vom 23.06.1982.*

*Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der jeweiligen Beschlüsse. Darüber hinaus können sich bei bestimmten Baumaßnahmen in Abhängigkeit vom Grad der Gefährdung des Schutzzweckes erhöhte Anforderungen ergeben. So z. B. bei Abwasserleitungen (nach DWA-A 142) oder beim Straßenbau (nach RStWag).*

*Hinsichtlich der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gilt § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905).*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB besteht die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, wie der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“. Dementsprechend wurde nachrichtlich unter -Teil C- Folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen: "Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“. Erläuterungen dazu erfolgen in der Begründung unter Punkt 1.5.2.6, Trinkwasserschutzzonen.

Die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurden unter Punkt 7, Teil D, Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) und in die Begründung unter Punkt 6.7 aufgenommen und sind im Vollzug zu beachten.

**Punkt 3.3.2**

**Stellungnahme vom August 2020**

*Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten aufgrund ungünstiger wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Verhältnisse abgelehnt. Dies ist hier der Fall.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Hinweise dazu wurden unter Punkt 8, Teil D, Hinweise (ohne Festsetzungscharakter), "Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und in die Begründung unter Punkt 6.8 aufgenommen und sind im Vollzug zu beachten.

**Punkt 3.3.3**

**Stellungnahme vom August 2020**

*Im Rahmen des bei der oberen Wasserbehörde anhängigen Neufestsetzungsverfahrens des Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“ wurde der Verlauf der geplanten Schutzzone II unter Anwendung von sachlichen Übertragungsgrundsätzen angepasst. In Folge dessen wird das gesamte Planungsgebiet auch künftig in der Schutzzone III verbleiben. Nach § 52 Abs. 2 WHG können durch die untere Wasserbehörde in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre. Zur festgesetzten bzw. geplanten Abgrenzung der Schutzzone III bietet der Kartendienst des TLUBN, Rubrik Gewässerschutz; "Karte WSG/HQSG" neben der Ansicht auch einen kostenlosen Download der Geodaten.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Punkt 3.3.4**

*Die Lage im festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet „Erfurter Wasserwerke“, Schutzzone III, ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Die vorstehenden Ausführungen sollten in die Planung aufgenommen werden.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Da sich der gesamte Geltungsbereich des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III befindet, wurde nachrichtlich unter -Teil C- Folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen: "Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“.

**Punkt 3.4**

Stellungnahme vom August 2020

*Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit  
Keine Betroffenheit*

**Punkt 4**

Stellungnahme vom August 2020

*Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft  
Belange des Immissionsschutzes  
Keine Betroffenheit*

**Punkt 5**

Stellungnahme vom August 2020

*Belange Abfallrechtliche Zulassungen (Abteilung 6)  
Belange Abfallrechtliche Überwachung (Abteilung 7)  
Keine Betroffenheit*

**Punkt 6**

**Punkt 6.1**

Stellungnahme vom 13.07.1999

*Stellungnahme des Dez. Abfallwirtschaft/Altlasten  
Die eingereichten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan (Vorentwurf) MOL 463 "Am Zwetschenberg", Stadt Erfurt, wurden durch das Staatliche Umweltamt Erfurt (SUA Erfurt), Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten, fachlich geprüft.*

*In den Planungsunterlagen des o.g. Bebauungsplanes werden keine Aussagen zu kontaminationsverdächtigen bzw. kontaminierten Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes bzw. unmittelbar daran angrenzend getroffen.*

*Für den Einflußbereich des o.g. Bebauungsplanes liegen dem Dezernat Abfallwirtschaft/ Altlasten derzeit keine Informationen zu altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten vor. Dieser Sachverhalt schließt jedoch das Antreffen kontaminierter Medien nicht generell aus.*

*Dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Dezernates Abfallwirtschaft/ Altlasten grundsätzlich zugestimmt. In diesem Zusammenhang ergeben sich Forderungen und Hinweise zu kennzeichnungspflichtigen Altlastenverdachtsflächen.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Unter Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter), Punkt 2, wird auf Folgendes hingewiesen:

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen:

„Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).“ Die Hinweise sind im Vollzug des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

#### Abteilung 7: Immissionsschutz, Bodenschutz und Altlasten Stellungnahme vom August 2020

#### Belange des Immissionsschutzes

#### **Punkt 6.2**

#### Stellungnahme vom 13.07.1999

*Es ist anzustreben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 -Schallschutz im Städtebau- (v. Mai 1987)*

*Allgemeines Wohngebiet: tags: 55 dB (A)*

*nachts: 45 dB (A) für Verkehrslärm*

*40 dB (A) für Gewerbe- und Freizeitlärm*

*eingehalten werden.*

*Bei Einhaltung des Planungsgrundsatzes, wonach die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten, kann davon ausgegangen werden, daß erhebliche Belästigungen nicht auftreten. Westlich des Plangebietes befindet sich die Bündelungsstrecke der NBS Ebensfeld-Erfurt und der Bundesautobahn A 71. Während des Planfeststellungsverfahrens wurde u. a. auch die Schallimmissionssituation bedingt durch diese Bündelungsstrecke innerhalb des Ortsteiles Molsdorf gutachterlich untersucht. Dabei sind an Immissionspunkten östlich des Plangebietes Immissionspegel von ca. tags: 52 dB(A) und nachts: 51 dB(A) ermittelt worden.*

*Da sich das Plangebiet zwischen den o.g. Immissionspunkten und der Bündelungsstrecke befindet, ist davon auszugehen, daß innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit höheren Geräuschimmissionen zu rechnen ist. In der Begründung zum B-Plan (Punkt 1.1.5 - Umweltsituation) wird dargelegt, daß innerhalb des Plangebietes mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von ca. 5 dB(A) zu rechnen ist.*

*Vergleicht man die im Planfeststellungsverfahren ermittelten Werte mit den schalltechnischen Orientierungswerten, so ist die Geräuschbelastung im Nachtzeitraum jedoch höher. In einem schalltechnischen Gutachten ist daher zu ermitteln, welche Geräuschimmissionen tatsächlich auf das Plangebiet einwirken, ggf. sind wirksame Schallschutzmaßnahmen zu integrieren. Die endgültige Stellungnahme ergeht nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens.*

*Hinweis:*

*In der vorliegenden Stellungnahme sind Immissionen im Plangebiet, die ggf. durch angrenzende nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG und/ oder bergbauliche Anlagen hervorgerufen werden, nicht berücksichtigt. Dazu ist als Träger öffentlicher Belange die Untere Immissionsschutzbehörde des zuständigen Landratsamtes bzw. des zuständigen Bergamtes zu beteiligen (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 1, 1998, S. 39 bis 45; Erlaß des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 04.09.1996 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch und in bauaufsichtlichen Verfahren).*

#### Stellungnahme vom August 2020

*Die Stadt Erfurt plant, mit dem Bebauungsplan MOL 463 „Am Zwetschenberg“ in Molsdorf eine Fläche als allgemeines Wohngebiet zu erschließen. Aufgrund der Nähe zu Verkehrswegen wurde eine Schallimmissionsprognose Nr. LG 49/2018-A vom 29.06.2018 erstellt. In dieser wird die Lärmeinwirkung der Bahnstrecke Erfurt - Ilmenau neu berechnet. Für die Autobahnen A4 und A71 werden die Berechnungsergebnisse aus dem Jahr 1996 verwendet. Beim Vergleich der Verkehrsdaten von 1996 mit den aktuellen Verkehrsdaten aus dem Jahr 2015 für die A71 zeigt sich, dass sich die Verkehrsmenge deutlich reduziert hat. Für die Bundesautobahn A4 liegen keine Verkehrszahlen aus dem Jahr 1996 vor, daher kann kein Vergleich mit den aktuelleren Verkehrszahlen gezogen werden.*

*Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose zeigt sich, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 am Tag für das allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. In der Nacht werden die Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet um bis zu 9 dB(A) überschritten. Aufgrund der nächtlichen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete entsteht zwischen den geplanten Wohnhäusern und der Bahnstrecke ein Nutzungskonflikt. Dieser soll laut Schallimmissionsprognose durch passive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden, welche noch nicht in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt wurden. Selbst mit den Vorgaben der DIN 4109 und schallgedämmter Zwangsbelüftung können hier keine gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden. Die Stadt Erfurt sollte sich bewusst sein, dass gerade bei den hohen Investitionssummen eines Einfamilienhauses in der Nähe von Erfurt Beschwerden bezüglich des nächtlichen Lärms der Güterzüge auftreten. Die nächtliche Lärmsituation kann auch nicht durch eine Grundstücksbesichtigung, welche zumeist am Tage durchgeführt wird, abgeschätzt werden.*

*Dem Hinweis in der Schallimmissionsprognose, dass als zumutbare Höchstgrenze der Lärmgrenzwert der 16, BImSchV für ein Mischgebiet herangezogen werden kann, kann aufgrund der weit entfernten Lage von Molsdorf zu Erfurt von fast 10 km bis zum Stadtkern und des dörflichen Charakters von Molsdorf nicht gefolgt werden.*

*Wird an der derzeitigen Planung festgehalten, sind die passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzuschreiben.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose als Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wird. In diesem schalltechnischen Gutachten wurden alle Lärmquellen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Aus der Schallimmissionsprognose ist abzuleiten, dass sich an der Westgrenze des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 54 dB(A) ergeben. Der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bebauungsplan wurden mit den Festsetzungen 12.1 und 12.2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgelegt. Danach sind in Gebäuden in den Baufeldern der Lärmpegelbereiche III und IV Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Räume zur Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Daher sind in den gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten.

Die untere Immissionsschutzbehörde wurde ebenfalls im Bauleitplanverfahren beteiligt, siehe dazu die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes, (I 2) vom 14.08.2020.

**Punkt 6.3**

**Stellungnahme vom August 2020**

- *AW Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.*

**Abwägung:**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Hinweise sind im Vollzug des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

#### **Punkt 6.4**

##### Stellungnahme vom August 2020

- *12. BImSchV-Störfallverordnung: Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Plangebietes befinden sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen keine der Störfallverordnung unterliegende Anlagen. Geprüft wurde dabei ein 2-km-Radius um das Plangebiet.*

##### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Punkt 7**

##### **Punkt 7.1**

##### Thüringer Landesanstalt für Geologie.

##### Stellungnahme vom August 20.08.1999

*Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermeßstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen der Thüringer Landesanstalt für Geologie durch die Bohrfirmen oder durch beauftragte Ingenieurbüros zu übergeben. Rechtliche Grundlage dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).*

##### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

##### **Begründung:**

Unter Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter), Punkt 4, wird auf Folgendes hingewiesen:

Erdaufschlüsse:

„Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu übergeben.“ Die Hinweise sind im Vollzug des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

##### Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

##### Belange des Geologischen Landesdienstes

##### Stellungnahme vom August 2020

*keine Bedenken bezüglich der Belange Geologie/Rohstoffgeologie, Hydrogeologie/ Grundwasserschutz und Geotopschutz*

##### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.



## **Punkt 7.2**

### Stellungnahme vom August 2020

#### Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung:

*Der geplante Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Gesteine des Unteren Keupers. Hierbei handelt es sich um eine Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen, die in Oberflächennähe zu einem tonig-schluffigen, mehr oder weniger steinigen lockergesteinsähnlichen Material verwittert sind.*

*Die Festgesteine überlagernd, können an der Erdoberfläche tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert sein. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm.*

*Nördlich des Plangebiets sind pleistozäne sandig-steinige, mehr oder weniger bindige Kiese der Hauptmittelterrasse von Gera und Apfelstädt abgelagert. Die inhomogenen Baugrundverhältnisse sollten entsprechend untersucht und bewertet werden.*

#### **Abwägung:**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Sie wurden in den Umweltbericht aufgenommen.**

#### **Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Hinweise wurden in den Umweltbericht unter dem Punkt „Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Fläche / Boden“ aufgenommen

## **Punkt 7.3**

### Stellungnahmen vom 07.07.1999 und August 2020

#### Belange des Bergbaus/ Altbergbaus

*Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.*

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 3</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (2020) Katasterbereich Erfurt Katasteramt Erfurt (1999) Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt Flurneuerungsamt Gotha (1999) Am Nützeleber Feld 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.06.1999 10.08.2020	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 23.06.1999

Keine Äußerung/ keine Einwände

**Punkt 2:**

Stellungnahme vom 10.08.2020

- *Hinweis, dass immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage zu verwenden ist,*
- *Es wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft, die Bestätigung ist separat einzuholen*
- *Bitte stellen Sie in der Planzeichnung die Flurgrenze dar*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

**Begründung:**

- Die Liegenschaftskarte wurde als Planungsgrundlage verwendet
- Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird eingeholt.
- Die Flurgrenze wurde in der Planzeichnung dargestellt

**Punkt 3:**

Stellungnahme vom 10.08.2020

Bodenordnung:

*Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht wird, ist das Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt zuständig.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45- 84 BauGB ist nicht angedacht, da sich die für die Planung erforderlichen Grundstücke entweder im Eigentum des Erschließungsträgers oder im Eigentum der Stadt Erfurt befinden. Des Weiteren befinden sich die Flächen innerhalb des laufenden Flurbereinigungsverfahrens Molsdorf- Ort, ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45- 84 BauGB ist im Bereich des Flurbereinigungsgebietes nicht möglich.

**Punkt 4:**

Stellungnahme vom 10.08.2020

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

*Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Punkt 5:**

Flurneuordnungsamt Gotha

Stellungnahme vom 23.06.1999

**Punkt 5.1:**

Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan

**Punkt 5.2:**

- *Während der Bauzeit sollte darauf geachtet werden, daß die verbleibenden Restflächen der Flurstücke 440, 441, 442 und 443 in der Flur 7 von Molsdorf in der landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.*

**Abwägung:**

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Hinweise sind im Vollzug des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

**Punkt 5.3:**

- *Für die Landeshauptstadt Erfurt, Ortsteil Molsdorf, wurde am 07.06.1996 ein Flurbereinigungsverfahren nach § 87 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) angeordnet. Für Teile der Flurstücke 431 bis 439, Flur 3, ist eine Inanspruchnahme von bereits planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (für ca. 3m) vorgesehen.*

**Abwägung:**

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

**Begründung:**

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans unter dem (neuen) Punkt 1.4.6 -Flurbereinigungsverfahren „Molsdorf- Ort“ aufgenommen.

**Punkt 5.4:**

- *Bei der Abstimmung (s.S. 5 unter 1.5.2.) ist auch die DEGES zu beteiligen.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die DEGES wurde mit Schreiben vom 07.06.1999 beteiligt, eine Stellungnahme der DEGES vom 30.07.1999 liegt vor.

**Punkt 6:**

Stellungnahme vom 10.08.2020

*Flurbereinigung:*

*Das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Gotha - bittet um folgende Änderungen.*

*Der Textteil ist im Hinblick auf fehlerhafte Bezeichnungen und Angaben redaktionell zu überarbeiten.*

**Punkt 6.1:**

*Zu Punkt 1.4*

*Hier fehlt der Bezug zum Flurbereinigungsverfahren „Molsdorf- Ort“, siehe Beschluss vom 15. Juli 2010 (<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren/verfahren/1-2-0641-molsdorf-ort>). Das Verfahren wurde u.a. eingeleitet, um vorhandene Erschließungsmängel in der Ortslage abzustellen und baurechtswidrige Zustände zu beseitigen.*

*Der in Aufstellung befindliche Flurbereinigungsplan trägt diesen Vorgaben Rechnung, bei den weiteren Planungen ist der aktuelle Verfahrensstand zu berücksichtigen. Bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gilt nach § 34 Flurbereinigungs-gesetz eine zeitweilige Einschränkung des Eigentums, danach muss die Flurbereinigungsbehörde Änderungen der Nutzungsart und Baumaßnahmen zustimmen.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans unter dem (neuen) Punkt 1.4.6 -Flurbereinigungsverfahren „Molsdorf- Ort“ aufgenommen.

**Punkt 6.2:**

*Zu Punkt 1.4.4*

*Die Ortslage Molsdorf befand sich von 1996 bis 2009 im Dorferneuerungsprogramm des Freistaates Thüringen.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans unter den neuen Punkten 1.4.5, Dorfentwicklungsplanung für den Ortsteil Molsdorf (MOL 465) und 1.4.6, Flurbereinigungsverfahren „Molsdorf-Ort“ aufgenommen.

**Punkt 6.3:**

*Die unter Punkt 1.4.5 gewählte Bezeichnung „Containerstellplatz“ ist falsch. Es handelt sich hier um eine von den SWE Erfurt angelegte provisorische Buswendeschleife, die ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde angelegt wurde und zurückzubauen ist.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Gemeint ist hier in der Begründung Punkt 1.5.1 "Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen", 2. Absatz, Satz 3. Dieser wurde unter Berücksichtigung des Hinweises entsprechend geändert.

**Punkt 6.4:**

*Zu Punkt 1.5.2*

*Die nördliche Fläche ist eine Ausgleichs- /Ersatzmaßnahme, diese wurde in den Wege- und Gewässerplan des Flurbereinigungsverfahrens „Molsdorf“ übernommen.  
([https://landentwicklung-online.thueringen.de/dokumente/k41/k41\\_130111.pdf](https://landentwicklung-online.thueringen.de/dokumente/k41/k41_130111.pdf)).*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans unter dem Punkt 1.5.2.1 -Naturräumliche Gegebenheiten- aufgenommen. Die benannte Fläche grenzt direkt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze westlich der vorhandenen Zuwegung an das Landhotel „BurgenBlick“ an.

**Punkt 6.5:**

*Hinweise: Zu Punkt 1.5.1*

*Im Osten schließt unmittelbar die nahezu geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße (Marienthalstraße) Molsdorf an. In südwestlicher Richtung am entgegengesetzten Dorfrand verläuft die Trasse der Bundesautobahn BAB 71, die südlich der Ortslage Molsdorf auf die BAB A 4 trifft. Eine bereits ausgeführte Ausgleichsmaßnahme aus dem Autobahnbau (Obstwiese-Neuanlage) grenzt im Nordwesten an das Plangebiet.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans unter dem Punkt 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen – aufgenommen, wobei es sich bei der benannten ausgeführten Ausgleichsmaßnahme aus dem Autobahnbau (Obstwiese-Neuanlage) um die bereits unter Punkt 6.4. benannte Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme handelt.

**Punkt 6.6:**

*Zu Punkt 1.5.2.7*

*Hinweis: Entwässerung ICE*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Der Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans unter dem Punkt 1.5.2.7 "Gewässer"- aufgenommen. Der letzte Satz wurde folgendermaßen ergänzt: Der Mückenborn hat eine wasserwirtschaftlich maßgebliche Bedeutung für die Ortslage Molsdorf und dient insbesondere bei Niederschlagsereignissen der geordneten Ableitung der Zuflüsse aus dem westlichen Einzugsgebiet sowie der Entwässerung der ICE - Trasse.

**Punkt 6.7:**

*Zu Punkt 1.5.2.8*

*Zum Schutz vor Flusshochwasser wurde durch die Landesverwaltung ein Hochwasserschutzdeich westlich und somit linkseitig der Gera errichtet. Das Baugebiet selbst ist durch das bei Starkregen von den in der Nachbarschaft gelegenen Feldern abfließende Oberflächenwasser gefährdet, weswegen in diesem Bereich besondere Maßnahmen zum Schutz der Bebauung ergriffen werden müssen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Der Umgang mit dem Regenwasser und erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wurden in einer Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Gutachten beigelegt wurde, untersucht. Unter Punkt 3.8 der Begründung zum Bebauungsplan wurde Folgendes erläutert.

Bedingt durch die Geländetopographie ist bei Starkregen aus nordwestlicher Richtung mit dem Zufluss von Außengebietswasser in Richtung des Baugebietes zu rechnen. Das Einzugsgebiet, das die Überflutungsfahr generiert, wird mit ca. 2,0 ha abgeschätzt. Für diesen Sachverhalt wurde entsprechend der Festsetzung 7.1 als Überflutungsvorsorge an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans eine 3m breite und ca. 0,5m tiefe Mulde als Abfanggraben zum Aufnehmen der von den angrenzenden Feldfluren aufgrund der Topografie ablaufenden Regenmassen bei Starkregen festgesetzt.

Mit der zeichnerischen Festsetzung und der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 wurde zugunsten aller westlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser „GG“ festgelegt.

Neben der Funktion des Abfangens des von den Feldfluren ablaufenden Wassers soll dieser Graben ebenso das Wasser zurückhalten, so dass es versickern und/ oder verdunsten kann. Für diese Fläche ist im Vollzug der Satzung ein eigenständiges Flurstück zu bilden, für welches die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer Gemeinschaftseigentümer werden. Dadurch kann nachhaltig die Instandhaltung und Pflege des Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens durch die daran anliegenden Grundstückseigentümer gesichert werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 4</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.06.1999 08.07.2020	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 22.06.1999

*Aus dem geplanten Baugebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.*

*Wir stimmen dem o.g. Vorhaben zu, wenn nachfolgende Auflagen eingehalten werden:*

- *auf tretende archäologische Funde sind melde- und abgabepflichtig*
- *notwendig werdende Rettungsgrabungen durch unsere Mitarbeiter sind durch Sie zu unterstützen*
- *die bauausführenden Betriebe sind von Ihnen auf diese Bestimmungen hinzuweisen*

Stellungnahme vom 08.07.2020

*Es fehlen Hinweise auf archäologische Zufallsfunde sowohl auf dem Plan als auch im Text. (§ 16 ThürDSchG)*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Der Hinweis zur Archäologie wurde auf die Planzeichnung unter Teil D, Hinweise, Punkt 1 und in die Begründung folgendermaßen aufgenommen:

„Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Erschließungsträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/ oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Erschließungsträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.“



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 5</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99984 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.08.1999 17.07.2020	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 22.06.1999

- *Die vorliegende Planung wird in der derzeitigen Fassung vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt. Gegen das oben genannte Vorhaben erheben wir folgende Einwände:*
- *Die geplante Bebauung des Wohngebietes "Am Zwetschenberg" entspricht in keiner Weise einer dörflichen Struktur. Vielmehr wird in unharmonischer Weise ein von der Ortstypik völlig abweichendes Baugebiet mit der Wirkung eines eigenständigen Ortsteiles angefügt. Diese strukturfremde Bebauung erfolgt in dem für die Verbindung Ort - Landschaft wichtigen und sehr sensiblen Ortsrandbereich, welcher zum größten Teil noch intakt, und durch Gärten mit Hofanschluß geprägt ist. Damit werden Fehler wiederholt, welche mit der Errichtung der Hotelanlage im Hangbereich nördlich des zu bebauenden Gebietes bereits gemacht wurden.*
- *Eine für Molsdorf typische Erweiterung würde sich wesentlich stärker an der Topographie (Ausrichtung am Tal, ähnlich Gothaer Straße) orientieren. Darauf deutet auch die Stellung des vorhandenen Gebäudes Nr. 47 hin, welches einen Anfang einer Erweiterung des Straßendorfes im Sinne einer randlichen Quergasse darstellt. Diese Form der Ortserweiterung ist in Molsdorf immer wieder zu finden.*
- *Noch gravierender als die Struktur des geplanten Gebietes stört die zu erwartende Wirkung der Bauten infolge der anstehenden Höhe. Mit 250 m liegt der höchste Punkt der zu erwartenden Bebauung über der vorhandenen Bebauung des Ortes und tritt damit in eine unerwünschte Konkurrenz zur Kirche (Denkmal), welche momentan das wichtigste Element der Beziehung Ort - Landschaft darstellt. Auch das Ortsbild im Inneren wird beeinträchtigt. Die Bebauung wird in einigen Bereichen in die Marientalstraße hineinwirken und die städtebauliche Situation merklich verändern.*
- *Als Alternative zur geplanten Bebauung schlagen wir vor zu prüfen, inwieweit eine Bebauung mit einer Ausrichtung entlang des Tales (verlängerte, geplante Planstraße A) zu realisieren ist.*
- *Weitere Kritikpunkte an der uns vorgelegten Planung sind die fehlende Bauflucht sowie eine fehlende Vorgabe der Hauptfirstrichtung, welche eine nötige Grundordnung sichern würde.*
- *Es fehlen Festsetzungen zum Material und zur Farbe der Dacheindeckung und der Gauben. Ortsüblich ist hier der rote Ziegel.*

Stellungnahme vom 17.07.2020

- *Bestimmend für den Gesamtort Molsdorf sind die Schlossanlage mit Park sowie die Trinitatiskirche mit ihren jeweils vielfältigen landschaftlichen Bezügen.*
- *Wenn es auch in den letzten 20 Jahren zu erheblichen Veränderungen des Ortes gekommen ist, besitzen die zum ersten Vorentwurf gemachten Hinweise zur städtebaulichen Struktur der Ortserweiterung weiterhin Richtigkeit (Stellungnahme des TLDA vom 16.08.1999).*
- *Allerdings wandelten in den zurückliegenden Jahren das Dorf und seine Beziehung zur umgebenden Landschaft. Durch die geplante Bebauung entsprechend dem zweiten, modifizierten Vorentwurf ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Kulturdenkmale auszugehen. Um eine möglichst*

*harmonische Einordnung der Bauten in die Landschaft zu gewährleisten und Beeinträchtigungen des Ensembles auszuschließen, empfehlen wir die Festschreibung von Satteldächern sowie Festsetzungen zu Material und Farbe der Dacheindeckung. Ortstypisch sind rote Ziegel. Hieran sollte sich die Neubebauung orientieren.*

**Abwägung:**

**Den Stellungnahmen wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Eine Beeinträchtigung des Ensembles Schlossanlage mit Park sowie der Trinitatiskirche wird aufgrund der Entfernung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bebauung von mindestens 600m zu Schlosskirche und Schloss, der geplanten Höhe der baulichen Anlagen mit max. 7,5m Höhe der Oberkante Gebäude und der Struktur als Einzel- und Doppelhäuser nicht befürchtet.

Des Weiteren wird straßenbezogen eine Baulinie festgesetzt, sowohl um den Straßenraum städtebaulich zu fassen als auch das Bauvolumen an der Straße zu konzentrieren. Die Westlich und östlich an die Bebauung angrenzenden Flächen sind der gärtnerischen Nutzung vorbehalten, so dass sowohl im Übergang zur Landschaft auf der Westseite als auch zwischen der dörflichen Bebauung und Neubebauung auf der Ostseite breite Grünzonen ausgebildet werden sollen.

Im Bebauungsplan sollen Gründächer festgesetzt werden, die eine harmonische Einordnung der Bauten in die Landschaft am westlichen Ortsrand gewährleisten und eine sichere Lösung für die Grundstücksentwässerung darstellen. Neben der notwendigen Betrachtung der Regenwasserproblematik sind Gründächer ein probates Mittel, die Bebauung in der Klimaschutzzone 1 umweltverträglicher zu gestalten, da die Aufheizung der Baukörper minimiert wird. Darüber hinaus tragen Gründächer auch zur Reduzierung der Temperaturen innerhalb der Gebäude bei und reduzieren so Übertemperaturstunden und damit zusätzliche Klimatisierungsmaßnahmen. In Zeiten des Klimawandels und notwendiger Klimaanpassungen sprechen auch diese Gesichtspunkte für eine Beibehaltung des Planansatzes.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 7</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.06.1999 15.07.2020	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 07.06.1999

- *Die Belange der SWE GV GmbH werden nicht berührt.*
- *Das Bebauungsvorhaben gehört nicht zum Versorgungsbereich der Stadtwerke Erfurt Gasversorgung GmbH und es befinden sich dort keine Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE GV GmbH.*
- *Zuständigkeitshalber wenden Sie sich bitte an die Gasversorgung Thüringen GmbH Stotternheimer Straße 9a 99086 Erfurt*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Aktuell zuständig für die gastechnische Versorgung des Plangebiets sind jetzt die Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH Gasnetz, siehe dazu Stellungnahme vom 15.07.2020, so dass die Stellungnahme vom 07.06.1999 nicht mehr gültig ist.

**Punkt 2:**

Stellungnahme vom 15.07.2020

- *Im angrenzenden Planungsbereich befindet sich eine Gasversorgungsanlage unseres Unternehmens. Bei der Gasversorgungsanlage handelt es sich um Gasmitteldruckversorgungsleitung (MD) D 110 / D 63 PE-HD. Der Betriebsdruck beträgt 700 mbar.*
- *Die Lage und die Dimensionen der Gasversorgungsanlage sind im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich. Bei Bedarf kann eine gastechnische Erschließung des Planvorhabens durchgeführt und eine Versorgung des Objektes mit Erdgas gewährleistet werden. In der Planungsphase ist deshalb bei Bedarf zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH eine entsprechende Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Für die notwendigen Gasversorgungsanlagen sind die entsprechenden Freihaltetrassen u.-flächen zu gewährleisten.*
- *Seitens der SWE Netz GmbH besteht kein Einwand gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz, im Vorhabenbereich existieren nicht.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Unter Punkt 2.3 "Verkehr und Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Gas grundsätzlich möglich ist.

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.

**Punkt 3:**

**Stellungnahme vom 15.07.2020**

- *Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Deshalb sind die Gasleitungen durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen. Niveauveränderungen über unseren Leitungen sind unzulässig. Im Bereich von Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Vor der Bauausführung ist eine Einweisung in die Lage der Gasleitungen notwendig.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger bzw. den mit der Erschließung beauftragten Firmen berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 8</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.07.1999 17.07.2020	

*Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:*

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 17.07.2020

- *Grundsätzlich ist die geplante Wohnbebauung möglich. NS-Grundnetz ist vorhanden, muss an die Planungsfortschritte angepasst und u. U. erweitert werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Unter Punkt 2.3 "Verkehr und Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Strom grundsätzlich möglich ist.

**Punkt 2:**

Stellungnahme vom 06.07.1999

*Durch das Versorgungsunternehmen wird auf folgende Punkte hingewiesen, die im weiteren Planungsablauf Berücksichtigung finden und ggf. mit dem Unternehmen abgestimmt werden müssen:*

- *Zahl der Wohnungseinheiten und deren Ausstattungsgrad (elektrisch) zur Ermittlung des zeitgleichen Leistungsbedarfes.*
- *Standorte von Trafostationen und deren Anzahl*
- *Koordinierte Einordnung von NS- und MS-Trassen in öffentlichen Flächen.*
- *Trafostationszufahrt muss vom öffentlichen Bereich erreichbar sein (LKW min. 15 t).*
- *Festlegung der Hausanschlussräume.*

Stellungnahme vom 17.07.2020

- *Im Verlauf der Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.*
- *Die von dem Unternehmen als Anlage beigelegten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Die Mitarbeiter der Stadtwerke sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.*
- *Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger bzw. den mit der Erschließung beauftragten Firmen berücksichtigt.

**Punkt 3:**

Stellungnahme vom 06.07.1999

- *Baumabstand von der Kabeltrasse min. 2,5 m, ggf. Wurzelvorhang vorsehen.*

Stellungnahme vom 17.07.2020

- *Die Mindestabstände zu den Anlagen des Unternehmens sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise werden dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 12.5 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen erforderlich wird. Somit wird auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 9</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.07.1999 05.08.2020	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 09.07.1999

- *Die Sicherung der Wasserversorgung des o.g. Bauvorhabens Am Zwetschenberg"" ist grundsätzlich möglich.*

Stellungnahme vom 05.08.2020

- *Seitens ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan.*

**Punkt 2:**

Stellungnahme vom 09.07.1999

- *Es sind jedoch vorher umfangreiche Arbeiten hierfür erforderlich, die dem Vorhabenträger angelastet werden müssen.*
- *Im Bereich der Hauptstraße I verläuft als Ausgangspunkt für die Erschließung der o. g. Wohnanlage eine Trinkwasserversorgungsleitung VT DN 150 GGG (1997). Von dieser Hauptstraße zweigt die Planstraße A ab (Anschlußpunkt 1 am Hotel. Anschlußpunkt 2 südlich des Hauses Hauptstraße 48).*
- *Entgegen Ihrer Aussage gemäß Seite 5. 1.5.4 letzter Absatz ist im Zufahrtsbereich des Hotels keine Trinkwasserleitung zur Versorgung des neuen Wohngebietes verlegt. Wir weisen darauf hin, daß im Zufahrtsbereich zum Hotel nur ein Trinkwasserhausanschluß zum Hotelgebäude vorhanden ist.*
- *Die Erschließung des Wohngebietes ist durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu planen und zu realisieren, unter Beachtung der Vorgaben des Wasserversorgungsunternehmens.*
- *Gehen Sie davon aus, daß die Erschließungskosten für das o.g. Vorhaben zu 100 % vom Vorhabenträger zu tragen sind.*
- *Wir empfehlen die Errichtung und Vorhaltung kundeneigener Druckerhöhungsanlagen.*
- *Rechtzeitig vor geplante Baubeginn sind vertragliche Regelungen zur Wasserversorgung zwischen Vorhabenträger und Wasserversorgungsunternehmen zur technischen Lösung, zur Verfahrensweise, zu den Verantwortlichkeiten und der Finanzierung notwendig.*
- *Wir gehen davon aus, daß die ausgewiesene Straße bzw. Weg öffentlich wird und somit keine Probleme für die Einordnung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage entstehen. Sollte die Trasse der Trinkwasserleitung im privaten Gelände verlaufen, so sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens erforderlich.*

Stellungnahme vom 05.08.2020

- *Das zur Bebauung vorgesehene Areal kann mit Trinkwasser versorgt werden. Die wasserversorgungstechnische Erschließung kann über die Marienthalstraße erfolgen, was jedoch die Neuverlegung einer*

*Versorgungsleitung WT 150 erforderlich macht. Die Kosten der Neuverlegung sind durch den Investor zu 100 % zu tragen.*

- *Die Bedingungen, zu denen die ThüWa ThüringenWasser GmbH ihre Kunden anschließt und sie mit Wasser versorgt, sind in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (im Weiteren: AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 750, 1067), zuletzt durch Artikel 8 der Verordnung vom 11. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2010) geändert, geregelt. In den Ergänzenden Bestimmungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH zur AVBWasserV sind die Anordnungen präzisiert.*
- *Die innere sowie die äußere Erschließung- technische Lösungen und Verantwortlichkeiten- sind rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.*
- *Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen über ein Privatgrundstück verlaufen.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Unter Punkt 2.3 "Technische Ver- und Entsorgung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich möglich ist und die trinkwassertechnische Versorgung des Plangebietes über die in den angrenzenden Straßen Marienthalstraße bestehenden Trinkwasserleitungen erfolgen kann, was jedoch die Neuverlegung einer Versorgungsleitung WT 150 erforderlich macht.

Für die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechende Regelungen zur Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungsvertrag zu treffen. Der Erschließungsvertrag ist zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abzuschließen. Des Weiteren wird der Erschließungsträger einen Vertrag zur Sicherung der Trinkwasserversorgung im Plangebiet mit den Stadtwerken Erfurt Gruppe, ThüWa ThüringenWasser, abschließen.

#### **Punkt 3:**

Stellungnahme vom 05.08.2020

##### Allgemeine Planungshinweise

- *Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.*
- *In Anlehnung an das technische Regelwerk ist die Anschlussleitung direkt, geradlinig und auf kürzestem Wege bis in ein Gebäude zu führen.*
- *Der Wasserzähler ist im Gebäude an der straßenseitig gelegenen Hauswand, an einem frostsicheren Ort so anzubringen, dass er zu jeder Zeit leicht zugänglich und ablesbar ist, ausgewechselt und überprüft werden kann.*
- *Gebäudeeinführungen sind nach den technischen Vorgaben der ThüWa ThüringenWasser GmbH herzustellen.*
- *Im Rahmen des förmlichen Anschlussgenehmigungsverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH die Abstimmung der anschlusstechnischen Details.*
- *Es erfolgt keine Vorverlegung eines Trinkwasseranschlusses, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.*
- *Zur Projektierung der Haustechnik ist rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.*



- *Die Fortschreibung des B- Planes bzw. wesentliche Änderungen bedürfen der erneuten Zustimmung der ThüWa ThüringenWasser GmbH.*

**Abwägung:**

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Hinweise werden dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben.

**Punkt 4:**

**Stellungnahme vom 05.08.2020**

- *Bei der Planung ist zu beachten, dass ein lichter Mindestabstand zwischen allen Trinkwasserleitungen und zu anderen Medien von 0,40 m einzuhalten ist und Trinkwasserleitungen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Baumpflanzungen sind mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung einzuplanen und zu pflanzen.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise werden dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 13.6 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen erforderlich wird. Somit wird auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 10</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.06. 1999 28.08.2020	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 29.06.1999

- *Es sind besonders entsorgungsspezifische Aspekte bei der Detailplanung zu berücksichtigen.*
- *Dies betrifft im Wesentlichen die Entsorgung von Hausmüll, hausmüllähnlichem Gewerbeabfall und die Erfassung von Wertstoffen.*
- *Dabei ist vor allem die Ausbildung der Verkehrswege aufgrund der durch die Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Die eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge der Hersteller Mercedes Benz und MAN haben einen Wenderadius von 12-15 m und ein maximales Gesamtgewicht von 35 t.*
- *Weiterhin sind befestigte Stellflächen für die Abfallbehälter vorzusehen, so daß diese am Entsorgungstag durch das Entsorgungspersonal zugänglich sind. Hierzu ist insbesondere der § 9 der Abfallwirtschaftssatzung (erschienen im Amtsblatt Nr. 21, 10.10.1997) verbindlich.*

#### Stellungnahme vom 28.08.2020

##### Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

- *Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft“ regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können.*
- *Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.*
- *Der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein.*
- *Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt einen Übernahmeplatz für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung fest.*

##### eingesetzte Fahrzeugtechniken

- *Es werden Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum grundhaften Ausbau von Straßen gegeben.*

##### aktuelles Projekt Holsystem

- *Anhand der Planungsunterlagen ist nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmeplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).*

- *Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Bebauung straßenbegleitend angeordnet, so dass die Müllentsorgung von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus gewährleistet werden kann. Des Weiteren wird eine Platzfläche südlich des letzten (nördlichen) Baugrundstücks festgesetzt, die als Wenigemöglichkeit für Müllfahrzeuge geeignet ist. Dadurch können alle Baugrundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden

Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die "Abfallsammlung" im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

**Punkt 2**

Stellungnahme vom 28.08.2020

Bringsystem

- *Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer im Bringsystem*

**Abwägung:**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein zentraler Depotcontainerstandplatz für Glasverpackungen und Altpapier.

**Punkt 3**

Stellungnahme vom 28.08.2020

Bauphase

- *Während der Bauphase ist die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.*
- *Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.*
- *Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.*

**Abwägung:**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 11</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.08.2020	

**Punkt 1:**

- *Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Busverkehr der EVAG findet im Bereich des B-Planes nicht statt, sodass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt. Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.*
- *Hinweis: In der Marienthalstraße findet Busverkehr der EVAG statt, welcher bei Baumaßnahmen zur Verbesserung der Erschließungsstraße für das B-Plangebiet zu gewährleisten ist.*

**Abwägung:**

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Hinweis wird dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 12</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.07.2020	

**Punkt 1:**

*Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Punkt 2:**

*Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung verwiesen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bau-Unternehmen einzuholen.*

**Abwägung:**

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stadtwerke Erfurt wurde als für die Versorgung zuständiges Energieunternehmen ebenfalls an der Planung beteiligt. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind die konkreten Maßnahmen festzulegen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 13</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.07.2020	

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

**Punkt 1**

- *Nach Prüfung des Sachverhaltes im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen in Thüringen teile ich Ihnen mit, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden. Aus meiner Sicht bestehen keine Einwände gegen den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde

**Punkt 2**

- *"Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig."*
- *Dem vorliegenden Entwurf ist keine Annäherung an die Betriebsanlagen der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG zu entnehmen. Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen-(Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab" vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung.*
- *Unter dieser Prämisse bestehen unsererseits gegen den Inhalt des Bebauungsplanverfahrens (2. Vorentwurf) keine Bedenken.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 14</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.07.2020	

**Punkt 1**

*Das TLBV, Referat 27 Liegenschaften (vormals Thüringer Liegenschaftsmanagement) bringt in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land) Einwendungen oder Änderungsvorschläge nicht vor.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 15</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte (2020) Thüringer Landesamt für Straßenbau (1999) Hallesche Straße 15/16 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.07.1999 13.08.2020	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 29.06.1999

- *Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Molsdorf der Stadt Erfurt und bindet innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 20 (Hauptstraße) auf diese auf.*
- *Unsere Zuständigkeit ist somit nicht gegeben. Auch sind Straßenplanungen unsererseits, das o.g. Plangebiet betreffend, nicht vorhanden.*
- *Zu diesem Vorhaben, ist die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt maßgebend.*

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Das Tiefbau- und Verkehrsamt wurde ebenfalls im Bauleitplanverfahren beteiligt, Stellungnahmen vom 13.07.1999 und 07.08.2020 liegen vor.

### Punkt 2

#### Stellungnahme vom 29.06.1999

- *Hinsichtlich der Thematik Lärmschutz möchten wir als Straßenbauverwaltung nachfolgende Anmerkungen vornehmen: Die maßgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) werden durch den Neubau der BAB A 71 allein nicht überschritten.*
- *Lärmschutzmaßnahmen sind infolge dessen durch die Straßenbauverwaltung nicht erforderlich.*
- *Die Straßenbauverwaltung macht jedoch darauf aufmerksam, dass für mögliche Lärmschutzansprüche veranlasserbedingt der Vorhabenträger des Bebauungsplanes diese selbst zu tragen bzw. diese zu regulieren hat.*
- *Unter Bezugnahme auf das oben Dargelegte werden durch uns keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben erhoben.*

#### Stellungnahme vom 13.08.2020

- *Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die zur Verfügung gestellten Unterlagen unter Berücksichtigung straßenbaurechtlicher und fachlicher Aspekte geprüft, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Nähe der BAB A 71 befindet.*

- *Durch diese Nähe (ca. 850 m) ist mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu rechnen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, diese Grenzwerte auf eigene Kosten einzuhalten. Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers Bundesautobahn an den Kosten für Bau und Unterhaltung ist ausgeschlossen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose als Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wird. In diesem schalltechnischen Gutachten wurden alle Lärmquellen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Aus der Schallimmissionsprognose ist abzuleiten, dass sich an der Westgrenze des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 54 dB(A) ergeben. Der Schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bebauungsplan wurden mit den Festsetzungen 12.1 und 12.2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgelegt. Danach sind in Gebäuden in den Baufeldern der Lärmpegelbereiche III und IV Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Räume zur Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Daher sind in den gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße  $R_w$ , res an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 16</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Autobahnamt Thüringen Hallesche Straße 15 99091 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.07.1999	

#### **Punkt 1**

- *Nördlich der Fläche des Bebauungsplans liegt die Ersatzfläche für die A71. Eine Änderung oder Beeinträchtigung dieser planfestgestellten Fläche (Streuobstwiese) ist nicht zulässig.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Eine Änderung oder Beeinträchtigung dieser planfestgestellten Fläche (Streuobstwiese) ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die benannte Fläche grenzt direkt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze westlich der vorhandenen Zuwegung zu dem Landhotel „BurgenBlick“. Die Hinweise wurden dazu in die Begründung des Bebauungsplans unter dem Punkt 1.5.2.1 -Naturräumliche Gegebenheiten, folgendermaßen aufgenommen: Nördlich des Geltungsbereichs und westlich der Zuwegung zum Landhotel „BurgenBlick“ befindet sich eine Ausgleichs- /Ersatzmaßnahme aus dem Autobahnbau (Obstwiese-Neuanlage), diese wurde in den Wege- und Gewässerplan des Flurbereinigungsverfahrens „Molsdorf“ übernommen.

#### **Punkt 2**

- *Die Planfeststellung und der Bau der A 71 sind im Bereich Molsdorf abgeschlossen. Für neu geplante Vorhaben besteht somit kein Anspruch auf Lärmschutz gegenüber der Straßenbauverwaltung. Eventuell notwendige Maßnahmen sind durch die Investoren zu planen und zu finanzieren.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose als Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wird. In diesem schalltechnischen Gutachten wurden alle Lärmquellen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Aus der Schallimmissionsprognose ist abzuleiten, dass sich an der Westgrenze des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 54 dB(A) ergeben. Der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bebauungsplan wurden mit den Festsetzungen 12.1 und 12.2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgelegt. Danach sind in Gebäuden in den Baufeldern der Lärmpegelbereiche III und IV Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Räume zur Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Daher sind in den gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 17</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn,	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.07.2020	

Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 18</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 (2020) 99096 Erfurt Weimarische Straße 45 (1999) 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.07.1999 12.08.2020	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 01.07.1999

*Zum Bebauungsplan „Am Zwetschenberg“ haben wir folgende Auffassung.*

- *Die Art der Bebauung leitet sich aus den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt ab. Damit ist gewährleistet, daß der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsleils nichts entgegensteht.*
- *Mit den Planungszielen sind wir generell einverstanden. Insbesondere den im Rahmen der Planrealisierung durchzuführenden Ausbau der Zufahrtsstraße zum Hotel „Burgenblick“ begrüßen wir, da sich die Bedingungen für den Gewerbebetrieb wesentlich verbessern.*
- *Zusammenfassend befürwortet die Industrie- und Handelskammer Erfurt den Bebauungsplan „Am Zwetschenberg“, ohne dazu weiterführende Anregungen bzw. bedenken zu äußern.*

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

### Punkt 2

#### Stellungnahme vom 12.08.2020

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 19</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.07.2020	

### Punkt 1

- *Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.*
- *Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt MOL463 „Am Zwetschenberg“ (2.Vorentwurf) nicht berührt. Der durch die naheliegende Eisenbahnstrecke 5919 entstehende Verkehrslärm wurde in der beiliegenden Schallimmissionsprognose aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes ausreichend bedacht. Insofern bestehen keine Bedenken.*

### Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 20</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH Zimmerstraße 54 10117 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.07.1999	

### Punkt 1

- „Am Zwetschenberg“ befindet sich auf den Flurstücken 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, Flur 3, Gemarkung Molsdorf, eine Streuobstwiese, die als Teilmaßnahme E 1.8 des planfestgestellten Maßnahmenbereichs 603.4 im Frühjahr 1997 ausgeführt worden ist. In die entsprechenden Flurstücke wurde DEGES mit vorläufiger Anordnung gem. § 88 Nr. 3 i. V. m. § 36 FlurbG vom 05.03.97 des FNA Gotha eingewiesen. Die Maßnahmenausführung orientiert sich am vorhandenen Wirtschaftsweg Flurst. 621, Flur 3, bzw. 645, Flur 7, dessen Ausbau im Zuge des B-Planes als Planstraße D im nördlichen Bereich (Zufahrt) bzw. als Planstraße B innerhalb des Wohngebietes vorgesehen ist.
- Gemessen von der östlichen Flurstücksgrenze der o.g. Flurstücke 430 ff sieht der B-Plan einen Eingriff von rund 3 m Tiefe in die Maßnahmenfläche E 1.8 vor. Sofern sich der vorgesehene Ausbau der Planstraße D ebenfalls am vorhandenen Wegebestand orientiert, steht dem beabsichtigten Ausbau und Eingriff, ggf. ist ein Einzelbaumschutz der Obstbäume erforderlich, in die Maßnahmenfläche unsererseits nichts entgegen. Sollte jedoch der beabsichtigte Eingriff in die Maßnahmenfläche die Schädigung und/oder den Verlust gepflanzter Obstbäume zur Folge haben, stimmen wir dem B-Plan nur unter der Bedingung zu, daß der entsprechende Eingriff gem. § 7 ThürNatG im Zuge des B-Plan-Verfahrens entsprechend kompensiert wird; für die DEGES darf daraus weder ein Nachteil noch eine Handlungsverpflichtung resultieren.

### Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### Begründung:

Eine Änderung oder Beeinträchtigung dieser planfestgestellten Fläche (Streuobstwiese) ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die benannte Fläche grenzt direkt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze westlich der vorhandenen Zuwegung an das Landhotel „BurgenBlick“. Die Hinweise wurden dazu in die Begründung des Bebauungsplans unter dem Punkt 1.5.2.1 -Naturräumliche Gegebenheiten, folgendermaßen aufgenommen: Nördlich des Geltungsbereichs und westlich der Zuwegung zum Landhotel „BurgenBlick“ befindet sich eine Ausgleichs- /Ersatzmaßnahme aus dem Autobahnbau (Obstwiese-Neuanlage), diese wurde in den Wege- und Gewässerplan des Flurbereinigungsverfahrens „Molsdorf“ übernommen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 21</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.07.2020	

**Punkt 1:**

- *Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 22</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	DB Netz AG Weimarische Str. 44 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.10.1999	

**Punkt 1:**

- *Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an eine LBP-Maßnahme der Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt an. Die Grenzen sind beachtet. Hinsichtlich der Neubaustrecke Ebensfeld Erfurt möchten wir darauf verweisen, dass für den geplanten Standort kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose als Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wird. In diesem schalltechnischen Gutachten wurden alle Lärmquellen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Aus der Schallimmissionsprognose ist abzuleiten, dass sich an der Westgrenze des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 54 dB(A) ergeben. Der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bebauungsplan wurden mit den Festsetzungen 12.1 und 12.2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgelegt. Danach sind in Gebäuden in den Baufeldern der Lärmpegelbereiche III und IV Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Räume zur Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Daher sind in den gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße  $R_w$  an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten.

**Punkt 2:**

- *Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis gegeben:  
Unter 1. Allgemeine Begründung Pkt. 1.5.1. zur Lage des Plangebietes ist neben der Trasse A 71 auch ausdrücklich auf den Verlauf der Trasse der Eisenbahn -Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt hinzuweisen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

In der Begründung des Bebauungsplans wurde unter Pkt. 1.5.1 „Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen“ darauf hingewiesen, dass östlich der Trasse der Bundesautobahn BAB 71, jedoch ebenfalls westlich der bebauten Ortslage die Trasse der Eisenbahn -Neubaustrecke Ebensfeld – Erfurt verläuft.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 23</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen (2020) Amt für Arbeitsschutz Erfurt (1999) Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.06.1999 07.07.2020	

#### **Punkt 1**

##### Stellungnahme vom 25.06.1999

*Aus den eingereichten Unterlagen ist zu erkennen, dass keine Arbeitsplätze errichtet werden. Somit entfallen von unserer Seite auch die Forderungen zum Arbeitsschutz.*

*Die Errichtung der Baustelle ist unserem Amt jedoch 2 Wochen zuvor anzuzeigen. (BaustellV BGI. T. I Nr. 35 vom 18.06.98).*

##### Stellungnahme vom 07.07.2020

Keine Betroffenheit/ keine Einwände

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 24</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Oberfinanzdirektion Erfurt/ Bundesvermögensamt Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt  Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.07.1999	

**Punkt 1**

- *Zur Zeit sind keine landeseigenen Grundstücke von der Planung betroffen.*
- *Einwendungen oder Änderungsvorschläge werden daher nicht vorgebracht.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 25</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.07.1999 21.07.2020	

### **Punkt 1:**

#### **Stellungnahme vom 25.06.1999**

- *Grundsätzlich ist anzumerken, dass der vorliegende BP die Entstehung einer Splittersiedlung gemäß § 35(3) Nr. 7 BauGB forciert. Das Planerfordernis des Bebauungsplanes liegt nach unserer Auffassung nur bzw. zum großen Teil in der straßenseitigen Erschließung des Hotels „Burgenblick“ und der damit verbundenen möglichen Kostenteilung begründet. Inwieweit dieses Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (BauGB) in Einklang zu bringen ist, entzieht sich unserer Vorstellung.*
- *Der zur Zeit vorhandene fließende Übergang vom Ortsrand zur freien Feldflur durch vorhandene Grünstrukturen (Gärten, Brachland) wird durch dieses Vorhaben zerstört.*
- *Das Vorhaben stellt einen Eingriff in landwirtschaftlich gut nutzbares und verfügbares Produktionspotential dar. Sollte sich entgegen der o.g. Argumentation für die Realisierung des Bebauungsplanes entschieden werden, hat die Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen für dieses Vorhaben bedarfsorientiert und grundsätzlich nach dem Prinzip der Eingriffsminimierung in das Wirtschaftsgut Boden zu erfolgen.*
- *Generell ist darauf zu achten, daß die Verwirklichung des Vorhabens nicht zu erhöhten wirtschaftlichen Erschwernissen bei den ansässigen Landwirtschaftsbetrieben führt. Das heißt unter anderem, die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Planstraße A ist auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr „freizuhalten“ und hinsichtlich der Ausbaukriterien darauf auszurichten, dass landwirtschaftliche Großfahrzeuge/ Transportfahrzeuge diesen Straßenabschnitt passieren können bzw. müssen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Bauplanungsrecht nach § 30 BauGB für eine Siedlungsergänzung der Ortslage Molsdorf mit ca. 20 Einfamilienhäusern am westlichen Rand des Ortskerns Molsdorf geschaffen werden. Das geplante Wohngebiet stellt eine der wenigen baulichen Entwicklungsflächen des Ortsteils Molsdorf dar, durch welches den spezifischen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach Wohnformen in lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung in verträglicher Wohngebietsgröße Rechnung getragen werden soll, die anhaltend nachgefragt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist das, für den Bebauungsplan maßgebliche Plangebiet überwiegend als eine Wohnbaufläche dargestellt, die im Norden, Osten und Südosten über den Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans MOL463 hinausgreift. Aus diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan entwickelt werden, die Entwicklung dieses Baugebiets steht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

Straßenbezogen wird eine Baulinie festgesetzt, sowohl um den Straßenraum städtebaulich zu fassen als auch das Bauvolumen an der Straße zu konzentrieren. Die westlich daran angrenzenden Flächen sind der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Zusätzlich wird an den westlichen Grundstücksgrenzen im Übergang zur Landschaft eine 3 m breite Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Gemeinschaftsanlage Niederschlagswasser) und eine 6 m breite Anpflanzfläche festgesetzt, so dass damit im Übergang zur Landschaft ein neuer grüner Ortsrand ausgebildet wird.

In der aktuellen Stellungnahme erfolgen seitens des Landesamtes für Landwirtschaft und ländlichen Raum keine weiteren Hinweise, derart dass, die Erschließungsstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr „freizuhalten“ ist und hinsichtlich der Ausbaukriterien darauf auszurichten, dass landwirtschaftliche Großfahrzeuge/ Transportfahrzeuge diesen Straßenabschnitt passieren können, bzw. müssen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass dies nach mehr als 20 Jahren jetzt nicht mehr erforderlich ist. Die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld können über bestehende Feldwege, die westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans MOL463 verlaufen, erschlossen werden.

#### **Punkt 2:**

##### Stellungnahme vom 21.07.2020

- *Vom Geltungsbereich des o.g. VBP's sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.*

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Punkt 3:**

##### Stellungnahme vom 21.07.2020

- *Auf Grund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, weisen wir auf landwirtschaftliche Immissionen hin, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.*

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Punkt 4:**

##### Stellungnahme vom 21.07.2020

- *Nördlich des Vorhabengebietes befindet sich eine Fläche die als Wassererosionsstufe CCW1 (erosionsgefährdet) eingestuft ist.*

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Punkt 5:**

##### Stellungnahme vom 21.07.2020

- *In den Antragsunterlagen befinden sich keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Wenn Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant werden, bitten wir Sie, das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle*

*Sömmerda frühzeitig zu beteiligen. Dabei ist es nach § 15 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Der erforderliche Bedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, ermittelt. Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan MOL463, wurden entsprechend § 11 BNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufgezeigt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können weitestgehend im Geltungsbereich des Bebauungsplans u.a. durch die Festsetzungen von Anpflanzflächen mit den erforderlichen Regelungen und Maßnahmen, Baumplantungen, Regelungen zu Versiegelungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Festsetzung von Gründächern, nachgewiesen werden.

Zusätzlich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 68/43, Gemarkung Erfurt- Süd, Flur 22, mit einer Größe von 3.505 m<sup>2</sup> erforderlich, diese wird den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um eine Streuobstwiese. Mind. 70 % des Obstbestandes der Streuobstwiese weist deutliche und langjährige Pflegerückstände auf bzw. bei mind. 70 % des Obstbestandes ist die Vitalität und Stabilität deutlich beeinträchtigt. Die haben Bäume ihr Lebensalter erreicht sind bereits absterbend, es sind größere Lücken und Verbuschung festzustellen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind regionaltypische Obstsorten zu pflanzen.

**Punkt 6:**

**Stellungnahme vom 21.07.2020**

*Bei Beachtung unserer Hinweise stehen dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 26</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Forstamt Erfurt- Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt- Egstedt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.07.2020	

**Punkt 1**

- *im vorliegenden Entwurf werden keine forstlichen Belange betroffen.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 27</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.07.2020	

**Keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 28</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Stadtbeleuchtung Erfurt Ruhrstr. 30 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.07.1999	

**Punkt 1:**

- *Dem Bebauungsplan MOL 463 wird seitens der Stadtbeleuchtung Erfurt grundsätzlich zugestimmt.*

**Punkt 2:**

- *Bei der Realisierung des Bebauungsplanes sind die Straßenbeleuchtung betreffend, folgende Belange zu berücksichtigen:*

**1. Vorhandene Straßenbeleuchtungsanlagen**

*Im Zusammenhang der Erschließung des o.g. Gebietes ergeben sich Berührungspunkte zu vorhandenen Anlagen der öffentlichen Beleuchtung. So bestehen gegenwärtig in der Planstraße A und in der Hauptstraße Straßenbeleuchtungsanlagen. Sollte sich im Rahmen der Realisierung o. g. Bebauungsplanentwurfes die Notwendigkeit einer Anpassung bzw. Umgestaltung dieser Straßenabschnitte ergeben, ist es ebenfalls erforderlich, die dadurch tangierten Straßenbeleuchtungsanlagen zu analysieren und den heute gültigen Vorgaben der DIN 5044 anzupassen. Kosten für Planung, Analyse und eine gegebenenfalls notwendige Umgestaltung sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.*

**2. Neubau und Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen, Parkplätzen etc.**

*Bei der Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Gesamtkonzeptes sind durch den Erschließungsträger für alle öffentlichen Straßen, Geh- und Radwegbeziehungen sowie Flächen des ruhenden Verkehrs neue Straßenbeleuchtungsanlagen zu planen und zu errichten. Grundlage der Planung sind hierbei die Vorgaben des Verkehrsamtes, Auflagen des Stadtplanungsamtes, die DIN 5044 und die „Richtlinien zur Planung und Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen, die in Trägerschaft der Stadt Erfurt übergehen.“*

*Anfallende Kosten für die Planung und Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen sind ebenfalls vom Erschließungsträger zu übernehmen. Alle technischen Lösungen sind mit der Stadtbeleuchtung Erfurt abzustimmen und von der Stadtbeleuchtung Erfurt bestätigen zu lassen.*

**3. Grünstruktur**

*Verantwortlich für die Verkehrssicherungspflicht (Beleuchtungspflicht) ist der Träger der Straßenbau- last. Die Beleuchtungspflicht ist Teil der Verkehrssicherungspflicht und am Standard der DIN 5044 auszurichten. Beleuchtung schafft Sicherheit - das gilt insbesondere für die Außenbeleuchtung, die durch ein gutes Beleuchtungsniveau vermehrte Sicherheit in den Dunkelstunden gewährleistet.*

*Die Außenbeleuchtung kann Sicherheit in zwei Formen unterstützen:*

- 1. Im Straßenverkehr wird durch die richtige Beleuchtung die Verkehrsführung sicherer. Der Verkehrsfluss wird positiv beeinflusst. Die Zahl der Unfälle geht zurück.*

2. *Die Sicherheit für den Bürger wird erhöht, vor allem auch die Sicherheit vor Kriminalität. Deshalb sind Lösungen anzustreben, bei denen die Interessen der Bürger nach Sicherheit durch gute Beleuchtung, die Werte der DIN 5044, die Belange der Stadtbeleuchtung und die Grünkonzeption sinnvoll aufeinander abgestimmt werden.*
- *Seitens der Stadtbeleuchtung wird gefordert, daß bereits bei der Erarbeitung von Bebauungsplanentwürfen einschließlich Konzeption für „Straßenbegleitgrün“ darauf geachtet wird, dass im Bereich von allen öffentlichen Straßen, Geh- und Radwegbeziehungen sowie Flächen des ruhenden Verkehrs neue Straßenbeleuchtungsanlagen zu errichten sind.*
  - *Eine Straßenbeleuchtungsanlage, die Kriterien wie Wirtschaftlichkeit, optimale Führung des Verkehrsflusses und Vermittlung von Sicherheit erfüllen soll, ist im Randbereich der Straße bzw. Begrenzungsinseln von Parkbuchten einzuordnen. D. h. die Konzeption „Straßenbegleitgrün“ hat sich der Straßenbeleuchtung anzupassen und nicht umgekehrt, denn nur so lassen sich hohe Folgekosten für die öffentlichen Haushalte einsparen. Dies bedeutet, Baumstandorte im Straßenraum sind erst nach Vorlage eines Straßenbeleuchtungsprojektes endgültig festzulegen oder das Grünkonzept beinhaltet Alternativstandorte, die, wenn die Einordnung von Straßenbeleuchtungsanlagen im Straßenbereich notwendig sind, eine Neuordnung des Straßenbegleitgrüns ermöglichen.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Begründung**

Die Verantwortlichkeit für die Stadtbeleuchtung liegt jetzt im Tiefbau- und Verkehrsamt. Mit der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Fachplaner ebenfalls die Beleuchtungsanlagen für den öffentlichen Raum geplant. Im Rahmen eines Erschließungsvertrags verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Tragung der Erschließungskosten, dies beinhaltet auch die Kosten für die Beleuchtungsanlagen. Die Hinweise zur Planung der Beleuchtungsanlagen, werden (soweit die Hinweise aktuell noch gültig sind) an den Erschließungsträger übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 29</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Gasversorgung Thüringen GmbH Stotternheimer Straße 9a 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.09.1999	

**Punkt 1:**

*Ihrem o. g. Bauvorhaben stimmen wir bei Beachtung der nachstehenden Hinweise und Auflagen zu.*

**Punkt 2:**

- *Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes MOL 463 befinden sich Erdgasversorgungsleitungen unserer Rechtsträgerschaft. Es handelt sich dabei um Erdgas-Mitteldruck-Versorgungs- und Hausanschlußleitungen aus PE-HD im Bereich Marienthalweg (Hauptstraße) und Straße Am Zwetschenberg (Planstraße A).*
- *Die Lage unseres Bestandes entnehmen Sie bitte dem Übersichtsplan M 1 : 2000 und dem Bestandsplan M 1 : 500, Blatt 4/1. Diese Leitungen sind vor jeglichen Beschädigungen zu schützen.*
- *Bei Leitungsverlegungen anderer Versorgungsträger ist ein Abstand bei Parallelverlegung von > 0,4 m und bei Kreuzungen von > 0,2 m zu unseren bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen (It DVGW-Regelwerk G 472) einzuhalten.*
- *Der Übersichtsplan M 1 : 2000 enthält zu Ihrer Information unsere westlich des geplanten Wohngebietes verlaufende Erdgas-Hochdruckleitung N 28.01 in DN 200, PN 16, Stahl. Diese Leitung hat einen beiderseitigen Schutzstreifen von jeweils 3 m. Bei Leitungsverlegungen in Näherung dieser Leitung ist eine gesonderte Stellungnahme erforderlich.*
- *Eine Versorgung des Wohngebietes mit dem umweltfreundlichen Energieträger Erdgas ist bei ausreichender Anzahl von Interessenten möglich.*
- *Anbindepunkt an das vorhandene Mitteldruck-Ortsnetz Molsdorf wäre bei unserem Leitungsbestand Straße „Am Zwetschenberg“, bei Haus Nr. 4 (alt 47a). Zur Verlegung käme eine Gas-Hauptleitung DN 100, PN 1, PE-HD.*
- *Das Hotel wird bereits mit Erdgas vom Marienthalweg (Hauptstraße) versorgt.*
- *Bei Aufbau von Wohngebietsstraßen mit Gehweg bitten wir, die Gas-Hauptleitung vorzugsweise im Gehweg einzuordnen.*
- *Abstände anderer Versorgungsträger zu der geplanten Leitung wie bereits vorher bei Mitteldruckleitungen genannt.*
- *Bei Einarbeitung unseres Bestandes in der Straße „Am Zwetschenberg“ (Planstraße A) stimmen wir Ihrer Profilplanung zu.*
- *Eine Vorverlegung von Gas-Hausanschlüssen vor dem Hausbau erfolgt in der Regel nicht.*
- *Bäume müssen ohne Schutzmaßnahme mindestens 2,5 m Abstand haben.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Aktuell sind die Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz, Magdeburger Allee 34, 99086 Erfurt für die Gasversorgung des Plangebiets zuständig, eine aktuelle Stellungnahme liegt vor.

Unter Punkt 2.3 "Technische Ver- und Entsorgung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Gas grundsätzlich möglich ist. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH Gasnetz getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 30</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Deutsche Post Immobilienservice GmbH Gustav- Weißkopf- Str. 4 99092 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.06.1999	

**Keine Einwände/ keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 31</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Deutsche Telekom AG, T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.06.1999	

**Punkt 1:**

- *Gegen die Planung haben wir keine Einwände.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 2:**

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.*

- *Zur Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen im Planbereich ist die Verlegung neuer oberirdischer oder unterirdischer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Der Ausbau erfolgt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Deutschen Telekom AG.*
- *Um einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit den anderen Versorgungsträgern durch die bauausführenden Ressorts der Niederlassung Suhl gewährleisten zu können, ist es notwendig, daß Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der Niederlassung Erfurt als wirtschaftlichen Entscheidungsträger, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*
- *Für eine schnelle und reibungslose Bearbeitung sind die Angaben zu Geschäftsansiedlungen (Branchen, Arbeitsplätze) und zu erwartende Wohnungen erforderlich.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben. Die Hinweise werden bei der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger bzw. den mit der Erschließung beauftragten Firmen berücksichtigt.

Unter Punkt 2.3 "Verkehr und Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen grundsätzlich möglich ist.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 32</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Gemeinde Ichtershausen Lindenplatz 2 99334 Ichtershausen	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.06.1999	

Keine Einwände oder Hinweise

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 33</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Gemeinde Neudietendorf Zinzendorfstraße 1 99192 Neudietendorf	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.06.1999	

Keine Einwände oder Hinweise

**2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine  
nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 1</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.07.2020	

#### **Punkt 1**

- *Der Landesanglerverband Thüringen e.V. (LAVT) fühlt sich vorrangig dem Schutz und der Pflege der Natur, der Gesunderhaltung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit und dem Erhalt des Angelns für seine Mitglieder verpflichtet.*
- *Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass lediglich ein periodisch bespanntes Gewässer betroffen ist. Des Weiteren wird in keine besonders sensiblen Biotope eingegriffen. Die artenschutzrechtliche Bewertung zeigt, dass keine streng geschützten Tiere und Pflanzen durch die Bebauung gefährdet werden. Zwar traten 11 brutverdächtige Vogelarten im Planungsraum auf, jedoch befanden sich darunter keine bestandsbedrohten oder streng geschützten Arten.*
- *Daher bestehen seitens des Landesanglerverbandes Thüringen e.V. keine Einwände gegen den Bebauungsplan „MOL463 - Am Zwetschenberg“.*

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 3</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstedt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.08.2020	

Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 6</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.07.2020	

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 8</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2020	

### Punkt 1

- *Generell haben wir Vorbehalte bei Bauvorhaben der Außenentwicklung, da neu versiegelte Flächen immer einen starken Eingriff in die Natur mit sich bringen.*
- *Dasselbe gilt im Bezug zu Einfamilienhäusern, die aus ökologischer Sicht nicht nachhaltig sind und dem Ziel des Umweltbundesamtes, den Flächenverbrauch zu reduzieren, entgegenstehen. Dennoch sehen wir auch, dass es in Erfurt einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum gibt.*

### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### Begründung:

Die raumordnerischen Vorgaben besagen, dass im Oberzentrum Erfurt eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden soll. Dabei sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. Die Optimierung des Wohnraumangebotes soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Zur Deckung des ermittelten Bedarfs wird die Absicht verfolgt, Flächen in Anspruch zu nehmen, die zum Teil Brachflächen betreffen und die durch den angrenzenden Siedlungsbereich bereits vorgeprägt sind. Mit einer Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs für eine wohnbauliche Entwicklung wird den Grundsätzen der Raumordnung grundsätzlich entsprochen.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Flächeninanspruchnahme am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Die Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen. In diesem Falle erfolgt die Mobilisierung einer bereits teilerschlossenen Fläche durch die vorhandene Verkehrsfläche, welche für die Erschließung eines Hotels hergestellt wurde. Schon vor der Eingemeindung von Molsdorf in die Stadt Erfurt (1994) war beidseitig dieser erforderlichen Erschließungsstraße für das Hotel seitens der Gemeinde Molsdorf eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist entsprechend der Zielstellung des ISEK 2030 der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven (z.B. Oststadt, Brühl) für den Wohnungsbau zu reaktivieren. Dennoch sollen in Erfurt auch künftig neue bezahlbare Ein- und Zweifamilienhausgebiete für Bauwillige angeboten werden. Hierzu soll nach dem Vorbild anderer Großstädte ein auf die Erfurter Marktbedingungen zugeschnittenes Modell für innovative Einfamilienhausgebiete mit einer

hohen Lebens- und Wohnqualität entwickelt und umgesetzt werden. Eine bauliche Entwicklung der hier zu betrachtenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" kann danach als verträglich eingeschätzt werden.

### **Punkt 2**

- *Die baulichen Ergänzungen für das Planen, Bauen und Wohnen, sollten sich an den Erkenntnissen und Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt für Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Des Weiteren sind beim Planen und Bauen die Kriterien zum nachhaltigen Bauen der „Erfurter Grünen Hausnummer“ zu berücksichtigen.*

### **Abwägung:**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

### **Begründung:**

Die Vision des Umweltbundesamtes "Stadt von Morgen" befasst sich mit den Themen Durchmischung, Kompaktheit, Grün, lärmarme und umweltschonende Mobilität. Soweit möglich, wird sich der Entwurf des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen an der Vision des Umweltbundesamtes orientieren.

Die Einhaltung der Kriterien einer Grünen Hausnummer ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit zur Erfüllung dieser Kriterien ist im Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nicht enthalten und kann daher auch nicht in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen werden.

### **Punkt 3**

- *Vor dem Abbruch der Scheunen sollte abgewogen werden, ob eine Nachnutzung, Weiterverwendung des Gebäudebestandes, ggf. mit einem Konzept zur Umnutzung möglich ist?*
- *Sollte ein Abbruch der Scheunen erforderlich sein, so muss zwingend der Artenschutz Berücksichtigung finden. Dass sie dazu ein Gutachten erstellen lassen haben begrüßen wir. Zum Schutz der Fledermäuse im Gebiet wünschen wir, dass bei einem Abriss der Scheunen Maßnahmen getroffen werden, damit die Fledermäuse weiterhin das Gebiet nutzen können. Insbesondere betrifft es Vorgaben für die Schaffung von potentiellen Sommer- und Winterquartieren an und um die neu zu errichtenden Häuser für die vier vorkommenden Arten, um den Verlust der Scheunen als Quartier zu kompensieren, die ausschließliche Pflanzung von heimischen Kräutern, Bäumen und Sträuchern gemäß § 40 BNatschG um den Verlust des aktuell bestehenden Jagdhabitats zu kompensieren (Nahrungsflächen) und ein Monitoring, ob die getroffenen Maßnahmen greifen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss in Absprache mit und Empfehlung von Fledermausexperten eine Nachbesserung der Maßnahmen erfolgen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### **Begründung:**

Die Bausubstanz der Feldscheunen ist für eine Umnutzung z. B. für das Wohnen nicht geeignet. Es ist vorgesehen, diese Scheunen zurückzubauen. Der Rückbau der ehemaligen Scheunengebäude wird weitestgehend als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt, dabei ist jedoch zu beachten, dass im östlichen Bereich teilweise eine bauliche Nutzung durch zwei geplante Wohngebäude vorgesehen ist. Die westlich



daran angrenzenden Flächen sind als Hausgärten vorgesehen, bzw. wurden als Anpflanzflächen A1 und A2) festgesetzt.

Für das Untersuchungsgebiet wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, im Rahmen dessen wurden die Scheunen hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen kontrolliert. Es wurden jedoch keine Tiere vorgefunden und auch keine sichtbaren Anzeichen für eine Besiedlung (Kot, Fraßrester, Abrieb an Einflügen, Hangplätze o.ä.) gefunden. Allerdings bestehen für Fledermäuse ungehinderte Zuflugsmöglichkeiten über offene bzw. zerstörte Fensteröffnungen. Unterschlupfmöglichkeiten sind in der hölzernen Dachkonstruktion sowie in Spalten der Gebäudeaußenseiten gegeben.

Innerhalb des unmittelbaren Planungsraumes gibt es keine Winterquartiere von Fledermäusen. Die nördliche Scheune fungiert sehr wahrscheinlich als zeitweiliges Sommer- oder Einzelquartier der Zwergfledermaus. Daher wurde die Vermeidungsmaßnahme V7/saP, Fledermausquartiere, folgendermaßen vorgesehen: "Als Ersatz für verlorengelassene potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten (im Bereich der Streuobstwiese externe Maßnahme) 4 Fledermausquartiere (z.B. Typen 1 FS, 2FS und 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Die Fledermausquartiere sind durch den Erschließungsträger herzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Rahmen des Erschließungsvertrags, der zwischen der Stadt Erfurt und dem Erschließungsträger abgeschlossen wird, festgeschrieben.

Für Bäume und Sträucher werden heimische und standortgerechte Pflanzen vorgesehen, Arten die sich auf Grund ihrer Wuchseigenschaften und Lebensraumsprüche für die Anlage von naturnahen, dörflich geprägten Hausgärten eignen. Die vorgegebene Artenauswahl sichert sowohl die Vitalität und Langlebigkeit der Bepflanzung als auch eine größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung der heimischen Fauna und Flora.

Grundlage dafür sind die Arten des SiKEF: "Stadtgrün im Klimawandel – Erfurter Stadtgrünkonzept – ein Buga 2021-Begleitprojekt" Das Konzept soll als Grundlage für zukünftige Pflanzentscheidungen der Erfurter Stadtverwaltung, für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes 2020 zum Klimaschutz in Erfurt, für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und für die Erarbeitung von Bebauungs- und Grünordnungsplänen dienen. Es werden Arten entsprechend der Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SiKEF-BUGA-2021 für den Betrachtungsraum 12A und 12C empfohlen) Dabei handelt es sich bei dem Teilraum 12A („Dorfkerne“) und bei dem Teilraum 12C („umgebender Landschaftsraum“).

Das Konzept wird fortgeschrieben und ist auf der Internetseite der Stadt Erfurt zu finden: "<https://www.erfurt.de/ef/de/leben/oekoumwelt/projekte/128932.html#share>"

#### **Punkt 4**

- *Des Weiteren möchten wir, dass es Festsetzungen für eine nachhaltige Heiz- und Stromversorgung im B.-Plan gibt. Auf geeigneten Dachabschnitten müssen Solarthermie- und oder PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden, wenn wir die Pariser Klimaschutzziele erreichen wollen. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBA-Forderungen.*
- *Sämtliche Dächer die nicht solartechnisch genutzt werden sollten begrünt werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

### **Begründung:**

Im Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" wurden mit der Festsetzung von Flachdächern günstige Voraussetzungen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlagen) bei der Errichtung von Gebäuden schaffen. Des Weiteren wurden mit den Festsetzungen Nr. 8.1 Regelungen zu Dachbegrünungen und mit der Festsetzung 11.1 Regelungen zur Ausstattung der Dachflächen der Wohngebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der Solarenergie getroffen, im Einzelnen:

- Entsprechend der Festsetzung 11.1 sind
  - die Dachflächen der Wohngebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Dachfläche ist entsprechend Festsetzung 8.1 zu begrünen. Die Solarmodulreihen müssen eine Mindesthöhe von 20 cm zwischen Substratfläche und der Unterkante der PV-Module aufweisen.
- Entsprechend der Festsetzung 8.1 sind
  - die Dachflächen der Gebäude dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m.
  - Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.

### **Punkt 5**

- *Bei der Auswahl der Baumaterialien ist eine Ausrichtung an den Maßstäben der „Erfurter Grünen Hausnummer“ wichtig. Diese sollten sich an der Gesamtenergiebilanz und der Umweltverträglichkeit orientieren, um den Schaden an der Umwelt so niedrig wie möglich zu halten.*

### **Abwägung:**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

### **Begründung:**

Die Festsetzung von Baumaterialien ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit ist im Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nicht enthalten und kann daher auch nicht in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen werden.

### **Punkt 6**

- *Dass die Bestandsbäume erhalten bleiben sollen begrüßen wir. Auch, die festgesetzten Bäume zur Neupflanzung entsprechen unseren Vorstellungen. Bei der Auswahl der Bäume stellen wir uns vor, dass man auf Nachhaltigkeit setzt und hitzeresistente Bäume auswählt. Außerdem weisen wir darauf hin, dass bei allen Arbeiten an Bäumen der Schutz von auf Bäumen lebenden Tieren zu beachten ist. So gilt nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres ein saisonales Verbot, Bäume oder auch Hecken zu Fällen bzw. stark zurückzuschneiden. Sondergenehmigungen befürworten wir nicht und Verstöße dagegen müssen rechtlich geahndet werden. Bei unumgänglichen Fällungen von Alt-, Stark-Bäumen ist der ökologische Dienstleistungswert zu ermitteln und entsprechend durch junge Starkbäume oder einer entsprechenden Vielzahl von Jungbäumen zu ersetzen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Entsprechend der Festsetzung 13.7 ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm oder ein klimaresilienter Laubbaum, Arten entsprechend der Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SiKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 12A und 12C), in der Mindestqualität Hochstamm StU 12-14 cm zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Baumpflanzungen angrenzend an die Straßenverkehrsfläche auf den privaten Baugrundstücken werden heimische und standortgerechte Pflanzen vorgesehen, Arten die sich auf Grund ihrer Wachseigenschaften und Lebensraumsansprüche für die Anlage von naturnahen, dörflich geprägten Hausgärten eignen. Die vorgegebene Artenauswahl sichert sowohl die Vitalität und Langlebigkeit der Bepflanzung als auch eine größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung der heimischen Fauna und Flora.

Der Hinweis zum § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG und die angesprochenen Ausnahmen können und müssen hingegen nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen werden, da diese gesetzliche Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gilt.

**Punkt 7**

- *Bei allen nicht überbauten Flächen fordern wir, dass offenporige, wasserdurchlässige Pflasterdecken verwendet werden, damit Niederschlagswasser schnell versickern kann.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Folgende Festsetzung wurde zur Befestigung der nichtüberbauten Flächen getroffen: Entsprechend der Festsetzung 6.3 sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

**Punkt 8**

- *Für die Entwässerung sollten nachhaltige Konzepte vorgegeben werden, die das Versickern des Wassers auf dem Grundstück ermöglichen.*
- *Den Vorschlag in der Begründung, Gründächer für eine bessere Verdunstung zu nutzen, unterstützen wir und fordern, das im Bebauungsplan aufzugreifen*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Der Umgang mit dem Regenwasser und erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wurden in einer Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Gutachten beigelegt wurde, untersucht. Im Ergebnis wurden folgende Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16b und 20 BauGB dazu im Bebauungsplan getroffen:

#### Festsetzung 6.1

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Fläche muss die Realisierung einer Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m<sup>3</sup> je Baugrundstück aufweisen, so dass die Drosselmenge auf 0,2 l/s je Baugrundstück in den Regenwasserkanal begrenzt wird.

#### Festsetzung 6.2

- Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mittels einer durchwurzelbaren Substratschicht so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge bei Einleitung in die öffentliche Entwässerung einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.

#### Festsetzung 8.1

- Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.

#### Festsetzung 7.1

- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen und den gedrosselten Abfluss sind für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen bei Starkregen freizuhalten und als ca. 0,5m tiefe Mulde, mit einer Böschung, die eine Neigung von 1:2 aufweist, so auszuführen, dass sie als temporäre Retentionsflächen bei Starkregen nutzbar sind. Diese Mulde ist mit einem Gefälle von Nord nach Süd von ca. 5,5% auszubilden und jeweils einer Kaskade an der geplanten Grundstücksgrenze zu versehen.
- Diese Mulde verläuft in Nord-Süd-Richtung über alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke und wurde als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

#### Festsetzung 9.1

- Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser GG wird zugunsten aller westlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinschaftsanlage dient der Sicherung der Ableitung des Regenwassers über das Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens. Für diese Fläche ist im Vollzug der Satzung ein eigenständiges Flurstück zu bilden, für welches die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer Gemeinschaftseigentümer werden. Dadurch kann nachhaltig die Instandhaltung und Pflege des Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens durch die daran anliegenden Grundstückseigentümer gesichert werden.

Des Weiteren wurden entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 2.1 und 6.3 die Versiegelung auf den Baugrundstücken der Baugrundstücksfläche folgendermaßen begrenzt:

#### Festsetzung 2.1

- Die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen pro Baugrundstück zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> überdecken. Insgesamt darf die Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Größe von 275 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Festsetzung 6.3

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende Maßnahmen zur Drosselung des Regenwasserabflusses festgelegt, diese sind vertraglich mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren:

- Für die Wohngebietsstraße (Abschnitt Nord- Süd, senkrecht zum Mückenborn) erfolgt die Regenwasserableitung über ein Mulden-Rigolen-System. Das Mulden-Rigolen-System dient neben der Regenrückhaltung der Versickerung. Auf Grund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens wird aus Gründen der Entsorgungssicherheit in den Mulden ein Notablauf in den Regenwasserkanal vorgesehen.
- Das Regenwasser der Wohngebietsstraße (Abschnitt Ost- West, parallel zum Mückenborn) läuft dem Vorfluter wie bisher über die Bankette direkt zu.

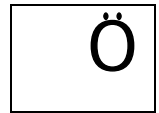
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 9</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.08.2020	

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 10</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2020	

keine Einwände

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung





<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 1</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.06.1999	

#### **Punkt 1**

- *Als Eigentümer des Gartengrundstückes (Anlage Besitzurkunde) in Molsdorf, Flur 7, Flurstück 446/7 weise ich Sie daraufhin, daß derzeit keine Übereinstimmung von meinem Zaun und der katastermäßigen Grundstücksgrenze besteht.*
- *Mein Grundstück ist teilweise mit der Zufahrt zum Hotel (früher Erschließung der Scheune) belegt.*
- *Die Lage der derzeitigen Erschließung kann damit nicht für eine geplante Bebauung bzw. den Ausbau der Straße beibehalten werden.*
- *Ich gehe davon aus, daß dieser Mißstand mit der geplanten Bebauung und damit dem Ausbau der Wege bzw. Straßen bzw. jeglicher Bestandsveränderungen korrigiert werden muß.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Bereits im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Molsdorf- Ort“, siehe Beschluss vom 15. Juli 2010 (<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren/verfahren/1-2-0641-molsdorf--ort>) erfolgte in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Änderung des Katasters. Das Verfahren wurde u.a. eingeleitet, um vorhandene Erschließungsmängel in der Ortslage abzustellen und baurechtswidrige Zustände zu beseitigen. Der in Aufstellung befindliche Flurbereinigungsplan trägt diesen Vorgaben Rechnung.

Das Flurstück 446/7 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, mit dem Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche festgesetzt. Der Einwänder stellt sein Grundstück für die bauliche Entwicklung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat sich der vor ca. 25 Jahren erhobene Einwand erledigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
mit Schreiben vom	07.08.2020	

**Punkt 1**

- *Da in Molsdorf das Bebauungsplanprojekt MOL 463 Wohngebiet Zwetschenberg ansteht, möchte ich als Eigentümer des angrenzenden Grundstückes 446/10 anfragen, ob und wann nun die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Eigenheim auf diesem Grundstück besteht.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die östlich und nördlich der Erschließungsstraße Am Zwetschenberg gelegenen Grundstücke 446/10; 446/7, 446/9 und 446/1 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Eine Bebaubarkeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nach Rechtsverbindlichkeit der Satzung bzw. ab einer Planreife des Bebauungsplans gegeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 3</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2020	

### Punkt 1

- Für das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet findet momentan ein Flurbereinigungsverfahren statt.
- Da das Grundstück in der Gemarkung Molsdorf, Flur 2, Flurstück 87/2 momentan über keine öffentliche Erschließung (Wegerecht) verfügt, hat der Eigentümer des Flurstücks 87/1 darum gebeten, die Einrichtung eines Weges bzw. eines solchen Rechts über das vom B-Plan erfasste Flurstück 445 in der Flur 7 der Gemarkung Molsdorf zu prüfen.
- Das Flurstück 445 wird momentan vom Eigentümer des Flurstücks 87/2 als rückwärtige Zuwegung/ Zufahrt genutzt. Das Grundstück nutzen in gleicher Weise auch die benachbarten Eigentümer.
- Im Rahmen der B-Planumsetzung ist eine Neuparzellierung des Flurstücks 445 erforderlich.
- Aus diesem Grund bitte ich, die Realisierbarkeit eines Wegerechts - insbesondere für das Flurstück 87/2 - zu Lasten des Flurstücks 445 zu prüfen und in die Planung aufzunehmen.
- Nach meiner Einschätzung müsste dies ohne größere Einschränkungen bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens realisierbar sein.

### Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

### Begründung:

Nach Auskunft durch die verfahrensführende Behörde für das Flurbereinigungsverfahren, das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG Mittelthüringen), soll die Erschließung des Hausgrundstückes Marienthalstraße 21 durch ein Wegerecht im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens über das Grundstück Marienthalstraße 23 von der Marienthalstraße aus gesichert werden. Eine Erschließung über das Flurstück 445 ist somit nicht erforderlich.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" (angrenzend an das Flurstück 87/2) wurden als nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie als Anpflanzfläche A1 mit in betreffenden Bereich 3 zu erhaltenden Bestandsbäumen festgesetzt und können ausschließlich gärtnerisch genutzt werden. Die Festsetzung eines Weges zur Erschließung des Flurstück 87/2 von der öffentlichen Verkehrsfläche Am Zwetschenberg aus steht somit der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung zusammenhängender Grünflächen entgegen.

## 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.08.2020 31.01.2020	

*Zu diesem Planverfahren hatte das Tiefbau- und Verkehrsamt bereits mit Datum vom 31.01.2020 in Verbindung mit der Drucksache 2183/19 zur Billigung des 2. Vorentwurfs und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind auch weiterhin gültig und bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.*

*Stellungnahme vom 31.01.2020 in Verbindung mit der Drucksache 2183/19:*

**Punkt 1:**

- *Im weiteren Verfahren sind die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes weiter zu präzisieren. Dies betrifft insbesondere die Inhalte zum Aus und Umbau der betroffenen öffentlichen Straße Am Zwetschenberg inkl. deren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Marienthalstraße). Der Ausbau hat gemäß dem geltenden Regelwerk so zu erfolgen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Im Sinne des Verursacherprinzips sind dabei vom Investor sämtliche an allen betroffenen Straßenbestandteilen (Straße, Straßenbeleuchtung, Entwässerung) erforderlich werdenden Erschließungsleistungen, im Rahmen des mit der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrages zu übernehmen.*
- *Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt, neben der Festsetzung ausreichender Fahrbahnbreiten (inkl. erforderlicher Sicherheitsstreifen) und Kurvenradien, auch für entsprechende Wendemöglichkeiten. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind.*
- *Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Der Planung kann daher nur zugestimmt werden, wenn die erforderliche Wendestelle nachgewiesen und in ausreichender Größe vorgesehen ist.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 8,6m zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche soll eine Fahrbahn mit einer Breite von 4,75m hergestellt werden. Da die geplanten Wohngebäude straßenbezogen angeordnet werden, können die Standorte für Mülltonnen jeweils auf den Baugrundstücken eingeordnet werden. Des Weiteren wird eine Platzfläche südlich des letzten Baugrundstücks festgesetzt, die als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geeignet ist. Dadurch können alle Baugrundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen

werden. Der Erschließungsträger wird sich in einem Erschließungsvertrag zur Herstellung aller im Bebauungsplangebiet erforderlichen Erschließungsanlagen sowie zur Tragung der dazu benötigten Planungs-, Erschließungs- und sonstigen Kosten verpflichten.

Der wirksam abgeschlossene städtebauliche Vertrag zur Erschließung ist Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" als Satzung durch die Stadt Erfurt (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB) bzw. für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB.

### **Punkt 2:**

- *Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus, auch den Anforderungen des ruhenden Kfz-Verkehrs zu widmen. Dieser ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf der Anwohner inklusive deren Besucher Genüge getan wird. Eine entsprechende Stellplatzbilanz ist im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung des vom Plangebiet erzeugten ruhenden Verkehrs nicht im öffentlichen Straßenraum erfolgen kann.*
- *Neben den Bedarfen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs muss auch die ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Erschließung durch den Radverkehr angemessen berücksichtigt werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.*

### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung:**

Im Bebauungsplan können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, Flächen für Stellplätze und Garagen eingeordnet werden. Diese beinhalten auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren jeweils für die beantragte Nutzung auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Der Ortsteil Molsdorf wird täglich durch die folgenden Buslinien der EVAG angefahren:

- Linie 51      Urbicher Kreuz – Molsdorf  
(Montag- Freitag von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr, 1x pro Stunde je Richtung)  
(Samstag, Sonn- u. Feiertage 4 Fahrten pro Tag je Richtung)
- Linie 75      Möbisburg – Molsdorf über Waltersleben / Egstedt  
(4 Fahrten pro Tag je Richtung)

Die nächstgelegene Bushaltestelle Erfurt- Molsdorf liegt zwischen ca. 180m und ca.300m vom Plangebiet entfernt und somit innerhalb des 400 m Radius, so dass die planerischen Vorgaben für eine gute ÖPNV-Anbindung erfüllt werden.

### **Punkt 3:**

- *Hinsichtlich des zu erwartenden rad- und fußläufigen Verkehrs sind die Verkehrsanlagen so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen. Die Verkehrsführung soll insgesamt dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist. Dies*

*trifft insbesondere auch auf die Querung der Marienthalstraße zu, für die lediglich auf der Ostseite ein Gehweg besteht.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die öffentlichen Verkehrsflächen in den erforderlichen Breiten der festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche reicht dabei bis an die westliche Straßenbegrenzungslinie der Marienthalstraße, diese liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Anforderungen an die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen (siehe auch Punkt 1).

**Punkt 4:**

- *Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Das Erfordernis verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens muss von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose als Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wird. In diesem schalltechnischen Gutachten wurden alle Lärmquellen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Aus der Schallimmissionsprognose ist abzuleiten, dass sich an der Westgrenze des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 54 dB(A) ergeben. Der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bebauungsplan wurden mit den Festsetzungen 12.1 und 12.2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgelegt. Danach sind in Gebäuden in den Baufeldern der Lärmpegelbereiche III und IV Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Räume zur Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Daher sind in den gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten.

Verkehrsregelnde Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Bebauungsplans sind somit nicht vorgesehen.

**Punkt 5:**

- *Sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten. Erst im Ergebnis dieser weitergehenden Planung und unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Rahmenbedingungen kann eine abschließende Festsetzung der Verkehrsflächen im B-Plan erfolgen. Die diesbezüglichen Darstellungen im Vorentwurf werden daher zum jetzigen Zeitpunkt lediglich zur Kenntnis genommen aber ausdrücklich noch nicht bestätigt.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere unter Beachtung der besonderen Problematik der Regenwasserableitung, fanden mehrere Abstimmungen sowohl verwaltungsintern als auch mit dem Erschließungsträger und dessen beauftragten Planungsbüros statt. Im Ergebnis wurde ein Regelquerschnitt für die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche, wie Fahrbahnbreiten und die Herstellung eines Mulden- Rigolen Systems zur Ableitung des Regenwassers, entwickelt. Dieser ist Grundlage für die Festsetzung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan sowie die Erarbeitung der Entwurfsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2020	

Die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Vorentwurf zu.

**Punkt 1:**

Untere Wasserbehörde

- *Im Zuge der letzten Beteiligung der unteren Wasserbehörde zu Bebauungsplan MOL463 erfolgte am 07.02.2020 eine umfangreiche Stellungnahme. Nachfolgende Punkte aus der damaligen Stellungnahme, die im vorgelegten 2. Vorentwurf nicht hinreichend berücksichtigt wurden, werden ausführlich dargestellt.*
- *Abschließend ist festzuhalten, dass dem aktuell vorliegenden 2. Vorentwurf des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" von der unteren Wasserbehörde in der vorliegenden Form nicht vorbehaltlos zugestimmt werden kann. Maßgebend dafür sind die nicht hinreichende Starkregen- und Überflutungsvorsorge sowie die nicht ausreichenden Maßgaben zur abwassertechnischen Erschließung (insbesondere der Regenwasserentwässerung). Weiterhin steht der Entwurf der Entscheidung der Stadt zur Sicherung der Trinkwasserschutzgebiete teilweise entgegen.*

**Punkt 1.1:**

Starkregen- und Überflutungsvorsorge

- *Im Begründungstext wurden der neue Unterpunkt 1.5.2.8 sowie zugehöriger Textvorschlag übernommen.*
- *Die weiteren Auflagen der damaligen Stellungnahme zu diesem Unterpunkt sind nicht erkennbar eingeflossen. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:*

*Mit Bezug auf den Festsetzungs- und Darstellungskatalog des BauGB (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB) sollten im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplans folgende Möglichkeiten geprüft und zusätzlich aufgenommen werden:*

1. *Klarstellung, dass die im östlichen (Anmerkung: Gemeint ist der westliche) Bereich vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch zur Freihaltung von Notabflusswegen sowie zur (temporären) Retention oder Verdunstung von Niederschlagswasser dienen sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 15, 25a). Ggf. Ausweisung als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16) oder Belastung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21).*
2. *Forderung nach dezentralen Rückhaltesystemen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14– 15); insbesondere Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen sowie zu notwendigen Speichervolumen (Retentions Gründächer, Mulden, Zisternen etc.) auf den Grundstücken, z. B. in Abhängigkeit der abflusswirksamen Fläche.*
3. *Festsetzung von Fassaden und/ oder Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25): probates Mittel zur Abflusssdämpfung und somit zum Gewässer- und Hochwasserschutz*

4. *Festsetzungen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe zur Ordnung der Notabflusswege insbesondere im nordöstlichen Bereich (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1)*
5. *Kennzeichnung der besonders gefährdeten Flächen im nordöstlichen Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1) als Hinweis auf drohende Sturzflutgefahren infolge von Starkregenereignissen und somit auf das Erfordernis baulicher Sicherungsmaßnahmen.*

*Welche der genannten Maßnahmen bei der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs tatsächlich notwendig sind, lässt sich erst nach Vorliegen einer Konzeption zur Bewirtschaftung bzw. Entsorgung des Regenwassers feststellen, die aktuell nicht gesichert ist (vgl. nächster Punkt).*

#### Abwassertechnische Erschließung/Regenwasserkonzeption

- *Gemäß Begründung zum Bebauungsplan soll das Wohngebiet an den vorhandenen Abwassersammler angeschlossen werden (Schmutzwasser, vgl. Kapitel 2.3).*
- *Grundsätzlich sind die Rahmenbedingungen für den Anschluss am Bestandskanal mit dem Entwässerungsbetrieb abzustimmen. Hinweise zur problematischen Regenwasserableitung wurden zum Teil im aktuellen 2. Vorentwurf aufgegriffen – konkrete Festlegungen dazu für die nächsten Planungsschritte erfolgten nicht.*
- *Der Hinweis, den Abfluss in den Mückenborn auf die Dimension des unversiegelten Flächenabflusses zu begrenzen (darüber hinausgehende Mengen müssen örtlich zurückgehalten werden, über Verdunsten, Versickern, Speichern), wurde aufgenommen.*
- *Weitere Flächen für die örtliche Rückhaltung (z. B. für Regenrückhaltebecken, Mulden und Fließwege) sind im aktuellen Entwurf weiterhin nicht vorgesehen.*
- *Es wird daher eindringlich darauf hingewiesen, dass es für die Gewährleistung einer geordneten Niederschlagsentwässerung eines übergreifenden Planansatzes bedarf, der im Vorfeld der weiteren Planungen gemeinsam mit dem Entwässerungsbetrieb und der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.*

#### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### Begründung:

Der Umgang mit dem Regenwasser und erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wurden in einer Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Gutachten beigelegt wurde, untersucht. Im Ergebnis wurden folgende Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16b und 20 BauGB dazu im Bebauungsplan getroffen:

##### Festsetzung 6.1

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Fläche muss die Realisierung einer Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m<sup>3</sup> je Baugrundstück aufweisen, so dass die Drosselmenge auf 0,2 l/s je Baugrundstück in den Regenwasserkanal begrenzt wird.

##### Festsetzung 6.2

- Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mittels einer durchwurzelbaren Substratschicht so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge bei Einleitung in die öffentliche Entwässerung einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.

#### Festsetzung 8.1

- Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.

#### Festsetzung 7.1

- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen und den gedrosselten Abfluss sind für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen bei Starkregen freizuhalten und als ca. 0,5m tiefe Mulde, mit einer Böschung, die eine Neigung von 1:2 aufweist, so auszuführen, dass sie als temporäre Retentionsflächen bei Starkregen nutzbar sind. Diese Mulde ist mit einem Gefälle von Nord nach Süd von ca. 5,5% auszubilden und jeweils einer Kaskade an der geplanten Grundstücksgrenze zu versehen.
- Diese Mulde verläuft in Nord-Süd-Richtung über alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke und wurde als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

#### Festsetzung 9.1

- Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser GG wird zugunsten aller westlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinschaftsanlage dient der Sicherung der Ableitung des Regenwassers über das Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens. Für diese Fläche ist im Vollzug der Satzung ein eigenständiges Flurstück zu bilden, für welches die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer Gemeinschaftseigentümer werden. Dadurch kann nachhaltig die Instandhaltung und Pflege des Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens durch die daran anliegenden Grundstückseigentümer gesichert werden.

Des Weiteren wurden entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 2.1 und 6.3 die Versiegelung auf den Baugrundstücken der Baugrundstücksfläche folgendermaßen begrenzt:

#### Festsetzung 2.1

- Die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen pro Baugrundstück zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> überdecken. Insgesamt darf die Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Größe von 275 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Festsetzung 6.3

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende Maßnahmen zur Drosselung des Regenwasserabflusses festgelegt und diese sind vertraglich mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren:

- Für die Wohngebietsstraße (Abschnitt Nord- Süd, senkrecht zum Mückenborn) erfolgt die Regenwasserableitung über ein Mulden-Rigolen-System. Das Mulden-Rigolen-System dient neben der Regenrückhaltung der Versickerung. Auf Grund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens wird aus Gründen der Entsorgungssicherheit in den Mulden ein Notablauf in den Regenwasserkanal vorgesehen.
- Das Regenwasser der Wohngebietsstraße (Abschnitt Ost- West, parallel zum Mückenborn) läuft dem Vorfluter wie bisher über die Bankette direkt zu.

### **Punkt 1.3:**

#### Trinkwasserschutzzone

- *Die Hinweise der Stellungnahme vom 07.02.2020 wurden im 2. Vorentwurf aufgenommen und gelten weiterhin. Mit aktuellen Stand keine weiteren Hinweise.*

### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

### **Begründung:**

Das Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung 5, Wasserrechtlicher Vollzug, hat mit Stellungnahme vom 20.08.2020 zu diesem Bauleitplanverfahren, Folgendes mitgeteilt: "Im Rahmen des bei der oberen Wasserbehörde anhängigen Neufestsetzungsverfahrens des Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke" wurde der Verlauf der geplanten Schutzzone II unter Anwendung von sachlichen Übertragungsgrundsätzen angepasst. In Folge dessen wird das gesamte Planungsgebiet auch künftig in der Schutzzone III verbleiben." Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB besteht die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, wie der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke". Dementsprechend wurde dies nachrichtlich unter -Teil C- in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Punkt 1.4:**

#### Grenzen des räumlichen Gestaltungsbereiches

- *Im aktuell vorliegenden Vorentwurf wurde das Gewässer wieder aus dem Geltungsbereich entfernt. Dies wird seitens der unteren Wasserbehörde befürwortet. Mit aktuellen Stand keine weiteren Hinweise.*

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Punkt 2:**

#### Untere Naturschutzbehörde

- *Gemäß den gesetzlichen Anforderungen sind mit dem Bebauungsplan folgende und bisher fehlende Unterlagen/ Gutachten anzufertigen:*

### **Punkt 2.1:**

#### 1. Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG

- *Der Grünordnungsplan hat die Konflikte, welche sich aus der Bebauung ergeben, darzustellen. Es sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich zu erarbeiten. Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes sind besondere Artenschutzmaßnahmen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan MOL463, wurden entsprechend § 11 BNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufgezeigt. Der erforderliche Bedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans erfolgt, ermittelt.

Artenschutzmaßnahmen (V1 bis V8) wurden als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend des Grünordnungsplans festgelegt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit dem Erschließungsträger wird die Umsetzung der Maßnahmen im Vertrag zur städtebaulichen Erschließung vereinbart. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Maßnahmen:

- V1/saP: Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung, außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar jeden Jahres
- V2/saP: Baumkontrolle vor Fällung auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen
- V3/saP: Gebäudekontrolle vor Abrissbeginn (Schutz Vögel, Fledermäuse)
- V4/saP: Abfangen und Umsiedeln Zauneidechse (Schutz Zauneidechse)
- V5/saP: Schaffung Ersatzlebensraum für Zauneidechse
- V6/saP: Anbringung von 8 Nistkästen im Bereich der Streuobstwiese als Ausgleich für verloren gehende Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
- V7/saP: Anbringung von 4 Fledermausquartiere als Ersatz für verlorengehende potenzielle Fledermausquartiere
- V8: Minimierung Falleneffekt

**Punkt 2.2:**

**2. Biotoptypenkartierung**

- *Für den Bereich des Bebauungsplans ist eine Erfassung der Bestandssituation der Biotoptypen auf Grundlage folgender Leitfäden durchzuführen:*
  - *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)*
  - *Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs MOL463 und mit Erarbeitung des Grünordnungsplans sind die Erfassung der Biotoptypen sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bereits erfolgt.

### **Punkt 2.3:**

#### **3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG Artenschutzgutachten**

- Für die national streng geschützten/europarechtlich besonders und streng geschützten Arten nach EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Grundlage sind die Listen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sowie die auf das Erfurter Stadtgebiet reduzierte Artenliste. Beurteilungsgrundlage sind der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Artendaten des Landesinformationssystems Naturschutz. Im Rahmen der saP ist durch den Gutachter in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen, ob weiterführende Artenschutzgutachten erforderlich werden. Ziel der saP ist die Feststellung, ob für geschützte Tier-/Pflanzenarten artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind bzw. wie diese vermieden werden können. Die saP ist durch einen Biologen zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Aufgrund einer ersten Einschätzung des Lebensraumpotentials der Fläche im Ortsrandbereich von Molsdorf kann eine mögliche Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel sowie der Spezies des Feldhamsters nicht ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung der naturschutzrechtlichen Vorgaben und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde durch einen qualifizierten Fachgutachter ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, in dem die mögliche aktuelle Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vor genannten Artengruppen abgeklärt wurde.
- Allerdings fehlen in den vorgelegten Unterlagen des Bebauungsplanvorentwurfs die Anlagen zum Gutachten! Ebenso ist der Part der ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, einschließlich der Ableitung bauzeitlicher Randbedingungen noch nicht erarbeitet worden, was entsprechend erfolgen muss.

#### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

#### **Begründung:**

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans werden die Anlagen zum Gutachten vorgelegt. Des Weiteren wurden durch den Gutachter Aussagen zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Ableitung bauzeitlicher Randbedingungen getroffen, im Einzelnen:

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der faunistischen Bestandserfassung (Fledermäuse, Vögel) wurde ein Institut für biologische Studien beauftragt. Die Recherchen in Form von Geländekontrollen erfolgten im Zeitraum 27. April bis 10. Oktober 2018 und die Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Beurteilung bis zum Januar 2019. Die in der faunistischen Bestandserfassung und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgewiesenen Maßnahmen wurden in das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplanes integriert. Unter Punkt 5, Hinweise, wurde auf die folgenden, erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie

- Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung,
  - Baumkontrolle vor Fällung,
  - Gebäudekontrolle vor Abrissbeginn (Schutz Vögel, Fledermäuse),
  - Abfangen und Umsiedeln Zauneidechse (Schutz Zauneidechse),
  - Schaffung Ersatzlebensraum für Zauneidechse,
  - Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter,
  - Fledermausquartiere,
  - Minimierung Falleneffekt
- hingewiesen.

#### **Punkt 2.4:**

##### **4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

- *Mit dem Grünordnungsplan ist eine Ermittlung des Eingriffes der geplanten Baumaßnahmen in den Naturhaushalt durchzuführen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, inkl. artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen abzuleiten. Die Erstellung der Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der*
  - *speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung*
  - *der Biotoptypenkartierung*
  - *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)*
  - *Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)*
  
- *Es ist zu beachten, dass der Ausgleich nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt wird, da derzeit an anderer Stelle keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan MOL463, wurden entsprechend § 11 BNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufgezeigt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können weitestgehend im Geltungsbereich des Bebauungsplans u.a. durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsflächen (A1, A2 und E) mit den erforderlichen Regelungen und Maßnahmen, Baumpflanzungen, Regelungen zu Versiegelungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Festsetzung von Gründächern, nachgewiesen werden.

Zusätzlich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 68/43, Gemarkung Erfurt- Süd, Flur 22, mit einer Größe von 3.505 m<sup>2</sup> erforderlich, diese wird den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind regionaltypische Obstsorten zu pflanzen. Über die externe Ausgleichsfläche hat der Erschließungsträger eine Verfügungsberechtigung.

#### **Punkt 2.5:**

##### **5. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

- *Der Umweltbericht ist auf Grundlage des § 2a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Es wird empfohlen, die Darstellung des Bestandes, der Prognose und der Maßnahmen in tabellarischer Form zu bearbeiten.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht vorgelegt, im Rahmen dessen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Dabei erfolgte die Darstellung des Bestandes, der Prognose und der Maßnahmen in tabellarischer Form.

Durch die geplante Bebauung werden die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser (Grundwasser), Klima/Luft und Landschafts-/ Ortsbild beeinträchtigt oder verändert. Diese Beeinträchtigungen/Veränderungen werden durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhalt von Gehölzstrukturen, zeitliche Beschränkungen bei Gehölzrodungen, Artenschutzmaßnahmen) vermieden oder können vor Ort durch die vorgesehenen Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Schaffung Ersatzlebensraum für Zauneidechse, Gehölzpflanzungen, externe Kompensationsmaßnahme) ausgeglichen werden. Das Landschafts-/Ortsbild wird durch die Baumaßnahme neugestaltet. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

**Punkt 3:**

*Untere Immissionsschutzbehörde*

**Punkt 3.1:**

*Klimaökologie*

- *Das Vorhabengebiet liegt in der Klimaschutzzone 1. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Aufgrund der entfernten Lage zur Kernstadt hat die lokal mächtige Kaltluft nur einen auf die Ortsteile beschränkten Einfluss. Einer baulichen Entwicklung, insbesondere durch Einfamilienhäuser mit hohem Grünanteil, stehen somit keine klimatischen Belange entgegen.*
- *Dennoch stellt die weitläufige Geraaue einen wichtigen Belüftungskorridor der Stadt Erfurt dar (Frischluftversorgung). Um den Schadstoffeintrag in die Kernstadt innerhalb des Belüftungs-korridors so gering wie möglich zu halten, sind Emissionen im Vorhabengebiet (durch Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe) zu begrenzen. Dies gilt auch für den Schutz des Ortsteils Molsdorf.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Unter dem Punkt 1.5.2.2 "Lufthygiene/ Klima" der Begründung zum Bebauungsplan wurde erläutert, dass das Plangebiet entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens in der Klimaschutzzone 1. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs liegt.

Des Weiteren dürfen entsprechend der Festsetzung Nr. 10.1 in Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, keine festen und flüssigen Brennstoffe verbrannt werden

**Punkt 3.2:**

*Lärm*

- *Die unter Punkt 10 der Schallimmissionsprognose Nr. LG 49/2018-A, aufgestellt vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, formulierten "Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109" sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.*



**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose als Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wird. In diesem schalltechnischen Gutachten wurden alle Lärmquellen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Aus der Schallimmissionsprognose ist abzuleiten, dass sich an der Westgrenze des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 54 dB(A) ergeben. Der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bebauungsplan wurden mit den Festsetzungen 12.1 und 12.2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgelegt. Danach sind in Gebäuden in den Baufeldern der Lärmpegelbereiche III und IV Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Räume zur Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Daher sind in den gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit Gesundheitsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.08.2020	

**Punkt 1:**

- *Grundsätzlich wird vom Amt für Soziales auf den Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum und auf die Problematik der Segregation in jeglicher Form hingewiesen. Insofern ist der Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnraum zu befürworten, zumal es sich hierbei um eine der wenigen baulichen Entwicklungsflächen handelt, mit der der Nachfrage der Bevölkerung nach spezifischen Wohnbedürfnissen im Gebiet Rechnung getragen werden kann.*
- *Der Erfurter Sozialindex weist für Molsdorf Werte aus, die einen niedrigen Unterstützungsbedarf signalisieren, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann dem sinkenden Einwohnerbestand und der Sicherung der dörflichen Strukturen zuträglich sein (Erfurter Sozialstrukturatlas 2020).*

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2020	

*Aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben Bedenken. Für den o.g. Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:*

**Punkt 1:**

- *Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
- *Für die Nutzung der Straße Am Zwetschenberg als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen ist zwingend die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die Straße verfügt derzeit nicht über eine geeignete Wendestelle auf öffentlichem Gelände.*
- *Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen (in der jeweils gültigen Fassung) mindestens entsprechend der Straßen - Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStOOI) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991 -1-1/NA:2010-12 anzuwenden.*
- *Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Straßen-Bauklasse VI Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Betondecken möglich. Die Ausführung von Schotterrassen (Einfachbauweise nach Abschnitt 5.5 der RStOOI) entspricht nicht der geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden die Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die technische Planung der Verkehrsflächen erfolgt durch den, vom Erschließungsträger beauftragten Planer in den erforderlichen Bauklassen. Der Erschließungsträger wird sich in einem Erschließungsvertrag zur Herstellung aller im Bebauungsplangebiet erforderlichen Erschließungsanlagen sowie zur Tragung der dazu benötigten Planungs-, Erschließungs- und sonstigen Kosten verpflichten. Der wirksam abgeschlossene städtebauliche Vertrag zur Erschließung ist Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" als Satzung durch die Stadt Erfurt (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB) bzw. für die die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB.

Die festgesetzte Verkehrsfläche ist als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu nutzen. Dafür wird eine Wendemöglichkeit für Lkw, die auch durch die Fahrzeuge der Feuerwehr nutzbar ist, vorgesehen.

**Punkt 2:**

- *Der Löschwassergrundschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu gewährleisten. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.*
- *Es müssen Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) vorhanden sein oder eingerichtet werden. Die Planung ist mit einem Hydrantenabstand von max. 150m auszuführen, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten maximal 75m beträgt. Innerhalb des Bauplangebietes sind derzeit keine für die Löschwasserversorgung geeigneten Hydranten vorhanden. Diese müssen entsprechend der Bebauung nachgerüstet werden. Die technische Möglichkeit der Errichtung der Löschwasserentnahmestellen sollte frühzeitig mit dem Wasserversorger geklärt werden.*
- *Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

**Abwägung:**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Errichtung von geeigneten Löschwasserentnahmestellen zu klären.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.08.2020 20.01.2020	

**Punkt 1:**

- *Zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen - Vorentwurf - bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der nachfolgende Hinweis ist zu beachten. Im Übrigen sind die Hinweise und Anregungen unseres Amtes i. R. d. KSD Beteiligung zur DS 2183/19 vom 20.01.2020 weiterhin beachtlich.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

**Abt. Bauaufsicht:**

**Punkt 2:**

**Hinweis:**

- *Das städtebauliche Konzept erscheint am Ortsrand bzw. als Bildung eines neuen Ortsrandes als ungeeignet. Wir empfehlen, auch in Anbetracht einer weniger wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebietes durch eine andere Parzellierung, eine traufständige (bzw. Längsseite der Wohngebäude) Orientierung der Wohngebäude zur Straße. Bevorzugt sollten hier aus ortsgestalterischen Gründen geneigte Dächer festgesetzt werden.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die geplante Wendeanlage wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans auf der Ostseite der Verkehrsfläche angeordnet. Damit erfolgt der Rücksprung der Bebauung gegenüber der Verkehrsfläche in östliche Richtung (Marienthalstraße) und der (grüne) Ortsrand im Westen des Plangebiets wird nicht durch eine Bebauung mit größerer Tiefe beeinträchtigt.

Die Bildung des westlichen Ortsrandes in Abgrenzung zur Landschaft erfolgt durch die Ausbildung einer festgesetzten 6 bis 7 m breiten Gehölzpflanzung sowie einen überwiegend westlich an die Gehölzpflanzung angrenzenden 3 m breiten Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers, damit wird ein vermittelnder Übergang der Baugrundstücke in den Landschaftsraum gewährleistet.

Im Bebauungsplan wurden Gründächer festgesetzt, die eine harmonische Einordnung der Bauten in die Landschaft am westlichen Ortsrand gewährleisten und eine sichere Lösung für die Grundstücksentwässerung darstellen. Neben der Betrachtung der Regenwasserproblematik sind Gründächer ein probates Mittel, die Bebauung in der Klimaschutzzone 1 umweltverträglicher zu gestalten, da die Aufheizung der Baukörper minimiert wird. Darüber hinaus tragen Gründächer auch zur Reduzierung der Temperaturen

innerhalb der Gebäude bei und reduzieren so Übertemperaturstunden und damit zusätzliche Klimatisierungsmaßnahmen. In Zeiten des Klimawandels und notwendiger Klimaanpassungen sprechen auch diese Gesichtspunkte für eine Beibehaltung des Planansatzes.

**Punkt 3:**

- *Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des Bauamtes vom 20.01.2020 verwiesen, die folgende Hinweise enthält:*

*DS 2183/19 vom 20.01.2020:*

**Punkt 3.1:**

- *Auf Seite 5 der Begründung, Punkt 1.3 Geltungsbereich, ist eine Flurstücksbezeichnung nicht korrekt geschrieben (44271).*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die Flurstücksbezeichnung (442/1) auf Seite 5 der Begründung, Punkt 1.3 Geltungsbereich, wurde entsprechend geändert.

- *Wir geben folgende Anregungen und Hinweise zu den Unterlagen und für die nachfolgende Erarbeitung des Entwurfes:*

**Punkt 3.2:**

- *Aufgrund der Erfahrung in der Umsetzung/ dem Vollzug von Bebauungsplänen sind die Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die zur Erschließung des Plangebietes Am Zwetschenberg geplanten zusätzlichen Verkehrsanlagen wurden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

**Punkt 3.3:**

- *Es sind Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen zu treffen.*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurden folgende Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen:

Entsprechend der Festsetzung 4.1 sind im Allgemeinen Wohngebiet WA hochbauliche Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen, Regenwasserzisternen, Versickerungsanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradständer.

Entsprechend der Festsetzung 4.2 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche ausnahmsweise je Baugrundstück eine hochbauliche Nebenanlage gem. § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

**Punkt 3.4:**

- *Baulasteintragungen liegen nach heutigem Stand für die in der Begründung angegebenen Flurstücke nicht vor*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Abt. Denkmalschutz:**

**Punkt 3.5:**

- *Durch die Planung ist nach Kenntnis der Denkmalbehörde die unmittelbare Umgebung eines archäologischen Relevanzgebietes betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB- Verfahren erst genau benannt werden kann, wird gebeten im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus´ unter "Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Der Archäologie-Passus wurde in den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" unter Teil D, Punkt 1, Hinweise (ohne Festsetzungscharakter), Archäologische Bodenfunde, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgendermaßen aufgenommen:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/ oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>16</b>
<b>im Verfahren</b>	MOL463 "Am Zwetschenberg"	
<b>von</b>	Entwässerungsbetrieb	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.08.2020	

**Punkt 1:**

- *In den Stellungnahmen des Entwässerungsbetriebes vom 08.03.2018 und der der unteren Wasserbehörde vom 03.02.2020 wurden bereits ausgiebig die Anforderungen und zu lösenden Problemdarstellungen zur abwassertechnischen Erschließung und zum Überflutungsschutz aufgeführt.*
- *Wir weisen darauf hin, dass mit der vorgesehenen, zusätzlichen Versiegelung und den vorliegenden topografischen Gegebenheiten, das Gefährdungspotential für Überflutungen bei Starkniederschlägen oder bei Hochwasser der Gera ansteigen wird. Wie richtig von der unteren Wasserbehörde erkannt, bedarf es vielfältiger und kostenintensiver Schutz- und Rückhaltemaßnahmen, um das Bebauungsgebiet selbst und die unterliegende Bestandsbebauung bei den genannten Szenarien nicht zusätzlich zu gefährden.*
- *Daher ist vom Erschließungsträger, unter Beachtung der von der zuständigen Behörde vorgeschriebenen Einleitbedingungen, ein Konzept zur abwassertechnischen Erschließung und zum Überflutungsschutz vorzulegen. Bereits bei der Aufstellung des B- Planes sind alle Instrumente/Werkzeuge zur Ausschöpfung naturnaher Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. Gründächer, Versickerung) auszuschöpfen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Der Umgang mit dem Regenwasser und erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wurden in einer Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Gutachten beigelegt wurde, untersucht. Im Ergebnis wurden folgende Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16b und 20 BauGB dazu im Bebauungsplan getroffen:

**Festsetzung 6.1**

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionszisternen zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Drosselmenge wird auf 0,2 l/s je Baugrundstück in den Regenwasserkanal begrenzt. Die Fläche muss die Realisierung einer Rückhalteinrichtung mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m<sup>3</sup> je Baugrundstück aufweisen.

**Festsetzung 6.2**

- Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mittels einer durchwurzelbaren Substratschicht so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge bei Einleitung in die öffentliche Entwässerung einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.



#### Festsetzung 8.1

- Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.

#### Festsetzung 7.1

- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen und den gedrosselten Abfluss sind für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen bei Starkregen freizuhalten und als ca. 0,5m tiefe Mulde, mit einer Böschung, die eine Neigung von 1:2 aufweist, so auszuführen, dass sie als temporäre Retentionsflächen bei Starkregen nutzbar sind. Diese Mulde ist mit einem Gefälle von Nord nach Süd von ca. 5,5% auszubilden und jeweils einer Kaskade an der geplanten Grundstücksgrenze zu versehen.
- Diese Mulde verläuft in Nord-Süd-Richtung über alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke und wurde als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

#### Festsetzung 9.1

- Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser GG wird zugunsten aller westlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinschaftsanlage dient der Sicherung der Ableitung des Regenwassers über das Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens. Für diese Fläche ist im Vollzug der Satzung ein eigenständiges Flurstück zu bilden, für welches die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer Gemeinschaftseigentümer werden. Dadurch kann nachhaltig die Instandhaltung und Pflege des Mulden-Rigolen-System des Abfanggrabens durch die daran anliegenden Grundstückseigentümer gesichert werden.

Des Weiteren wurden entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 2.1 und 6.3 die Versiegelung auf den Baugrundstücken der Baugrundstücksfläche folgendermaßen begrenzt:

#### Festsetzung 2.1

- Die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen pro Baugrundstück zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> überdecken. Insgesamt darf die Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Größe von 275 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Festsetzung 6.3

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende Maßnahmen zur Drosselung des Regenwasserabflusses festgelegt diese, sind vertraglich mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren:

- Für die Wohngebietsstraße (Abschnitt Nord- Süd, senkrecht zum Mückenborn) erfolgt die Regenwasserableitung über ein Mulden-Rigolen-System. Das Mulden-Rigolen-System dient neben der Regenrückhaltung der Versickerung. Auf Grund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens wird aus Gründen der Entsorgungssicherheit in den Mulden ein Notablauf in den Regenwasserkanal vorgesehen.
- Das Regenwasser der Wohngebietsstraße (Abschnitt Ost- West, parallel zum Mückenborn) läuft dem Vorfluter wie bisher über die Bankette direkt zu.