Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim

Hochheim "Westlich Flurweg"

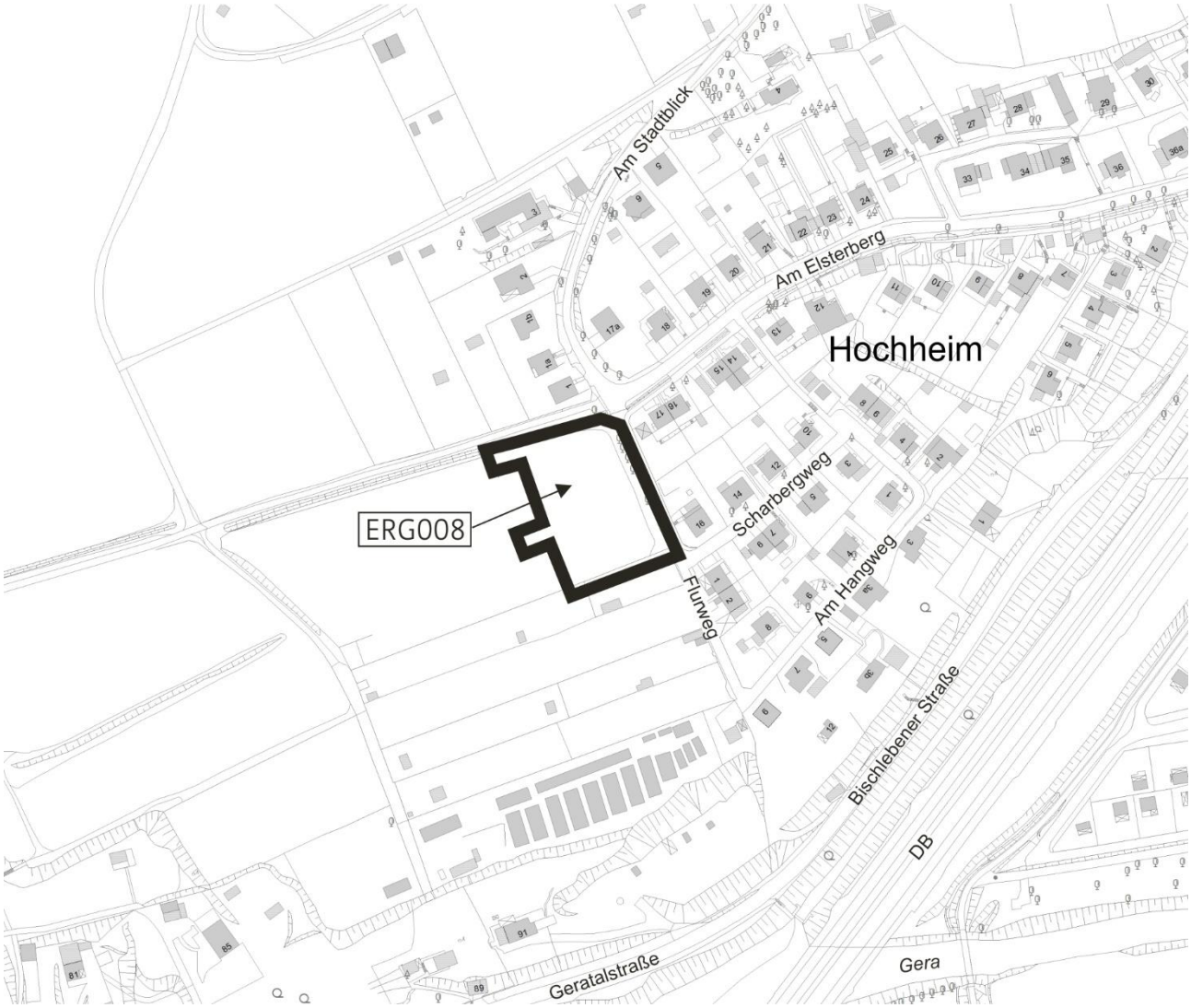
ERG008

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
16.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 4
1.1 Planerfordernis 4
1.2 Gewähltes Verfahren/ Verfahrensablauf 4
1.2.1 Gewähltes Verfahren 4
1.2.2 Verfahrensablauf 4
1.3 Geltungsbereich 5
2. Planerische Rahmenbedingungen 5
2.1 Ziele der Raumordnung 5
2.1 Flächennutzungsplan 6
2.2 Klarstellungssatzung 6
2.3 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen 7
2.4 Umweltsituation 8
3 Erschließungsbedingungen 9
3.1 Verkehrliche Erschließung 9
3.2 Trinkwasser: 9
3.3 Schmutzwasser 9
3.4 Niederschlagswasser 9
3.5 Strom: 9
4 Inhalt der Ergänzungssatzung 10
4.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben 10
4.2 Eingriff / Ausgleich gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1a BauGB 10
4.3 Festsetzungen und Hinweise 10
5 Flächenbilanz 13
6 Weiteres Vorgehen 13
7 Anlagen zur Begründung 14
• Anlage 7.1 städtebauliches Konzept 14
• Anlage 7.2 Grünordnungsplan (GOP) 14
• Anlage7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse) 14
• Anlage 7.4 Schallimmissionsprognose 14
• Anlage 7.5 Regenwasserkonzeption 14

1 Anlass der Planung

1.1 Planerfordernis

Die Bebaubarkeit der der Flurstücke 100, 101/1 und 102, Flur 5 Gemarkung Hochheim westlich des Flurwegs war weder gem. §34 BauGB noch gem. §35 Abs.2 BauGB planungsrechtlich zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke, ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung notwendig. Durch die Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hochheim einbezogen. Die Einbeziehung der Flurstücke 100, 101/1 und 102 (teilweise) der Flur 5, Gemarkung Hochheim in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) soll erfolgen, um aus städtebaulichen Gründen eine Abrundung der Siedlung vorzunehmen und somit einen neuen Ortsrand zu schaffen. Mit der Bebauung der o.g. Flächen in Form von drei Einfamilienhäusern wird dem Wunsch nach Wohnen in einer stadtnahen ländlichen Umgebung Rechnung getragen und die Möglichkeit geschaffen weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Hochheim zur Verfügung zu stellen.

1.2 Gewähltes Verfahren/ Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich soll durch eine Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgen.
Durch die Planung werden keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Der erforderliche Ausgleich wird über eine Eingriffsausgleichsbilanz ermittelt, die auf der Grundlage des Grünordnungsplanes erstellt wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Den Einfügungsmaßstab bilden die vorhandenen Einfamilienhäuser auf der Westseite der Straße „Am Stadtblick“ sowie die Einfamilienhäuser östlich des „Flurwegs“.

1.2.2 Verfahrensablauf

Die Grundstückseigentümer (GbR) reichten am 22.03.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB ein.
Mit dem Stadtratsbeschluss zur Drucksache Nr. 1287/22 wurde am 26.01.2023 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB „Wohnbebauung westlich Flurweg (Hochheim)“ beschlossen.
Durch die Stadtverwaltung wurden daraufhin die Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern geführt. Im Ergebnis, nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten, wurde anstelle der Aufstellung eines Bebauungsplans das Verfahren der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB favorisiert.
Damit erfolgt eine Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich gem. § 34 BauGB.
Weiterhin wurde untersucht, ob neben den drei o.g. Flurstücken mit dieser Ergänzungssatzung auch die südlich angrenzenden Grundstücksflächen in den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB einbezogen werden könnten.
In den Vorabstimmungen u.a. zum städtebaulichen Vertrag und im Rahmen innergemeindlicher ämterübergreifender Beratungen hat sich gezeigt, dass gerade die Einbeziehung der südlich an-

grenzenden Flächen unter den Aspekten Ausbau der Verkehrsfläche, abwassertechnische Erschließung und Niederschlagswasser sowie lärmtechnische Aspekte besonders problematisch erscheint.
Es ist davon auszugehen, dass die genannten Probleme im Rahmen des Erlasses einer Ergänzungssatzung nicht gelöst werden können, so dass sich der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf die Flurstücke 100, 101/1 und 102 der Flur 5, Gemarkung Hochheim beschränkt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung und deren Begründung mit Datum vom 16.05.2025 ist Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Hochheim befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Flur 5: 100 teilweise, 101/1 teilweise und 102 teilweise

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2.940 m^2.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Als Ortsteil von Erfurt liegt Hochheim innerhalb des Verdichtungsraumes der Stadt Erfurt. Die Landeshauptstadt Erfurt ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

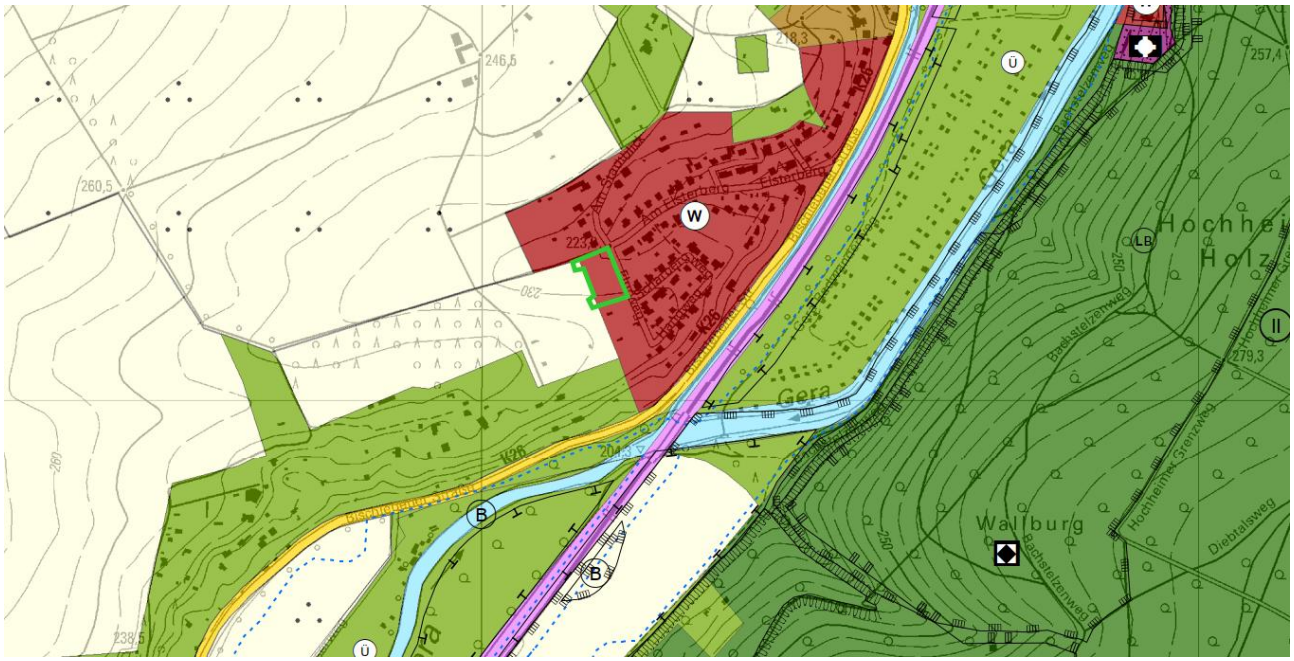
Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP
- soll sich die Flächeninanspruchnahme am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen.
- Die Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen.
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums.

Darüber hinaus werden im LEP und im RP-MT keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze formuliert.
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) als „weiße Fläche“ zwischen dem Siedlungsbereich Bestand im Norden und Osten sowie dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-5 „Gerahang nordwestlich Bischleben“ im Westen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit der Ergänzungssatzung erfolgt in einem räumlich sehr eng begrenzen Bereich. Durch die Ergänzungssatzung erfolgt die Mobilisierung einer bereits teilerschlossenen Fläche durch die vorhandene Verkehrsfläche. Mit der Ergänzungssatzung wird die bestehende Bebauung geringfügig ergänzt.

2.1 Flächennutzungsplan

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, Das Gebiet der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Aus diesen Darstellungen kann die Planungsabsicht, Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen, entwickelt werden. Die Anforderungen des Entwicklungsgebotes werden erfüllt.

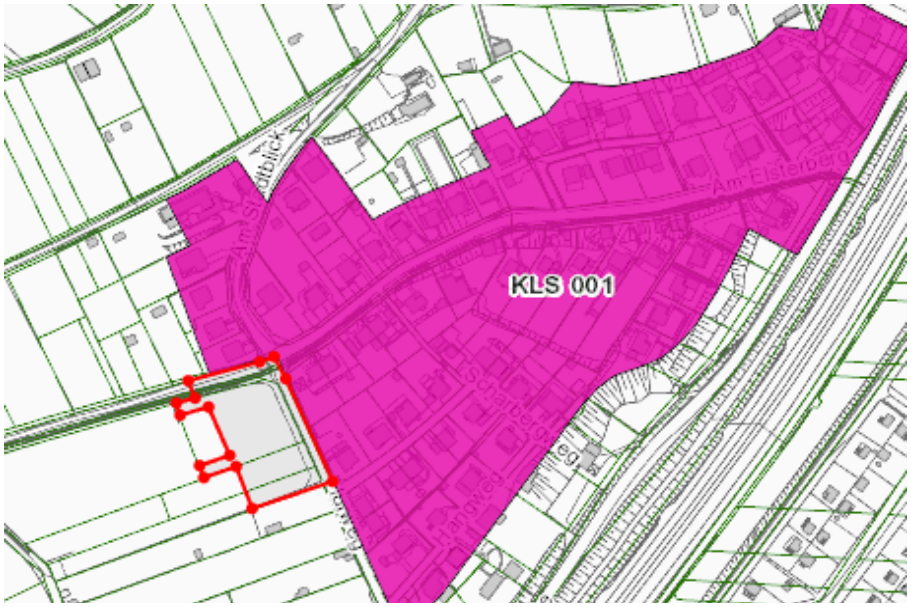


Auszug gültiger Flächennutzungsplan; Quelle: Stadtverwaltung Erfurt 2025

2.2 Klarstellungssatzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar westlich an die Klarstellungssatzung Hochheim KLS001 vom 29.09.1993 an. Die Klarstellungssatzung Hochheim wird mittels einer ersten Änderung geändert. Im Ortsteil Hochheim der Stadt Erfurt, hat sich die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich aufgrund von Bautätigkeiten und Gerichtsbeschlüssen seit dem 29.09.1993 (Satzungsbeschluss über die Klarstellungssatzung KLS001 „Hochheim“) verändert. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und Rechtssicherheit herzustellen, ist eine neue Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch Erlass der 1. Änderung der Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich normativ ausgeräumt werden.

Im Bereich gegenüberliegend der Ergänzungssatzung ERG008 findet keine Änderung der Klarstellungssatzung statt. Die Grenzen bleiben in diesem Bereich bestehen.



Auszug KLS001 Hochheim (Stand 1993), Quelle: Stadtverwaltung Erfurt

2.3 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen

Das Gebiet der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Hochheim. Östlich an das Gebiet angrenzend befindet sich die Bebauung Scharbergweg und Hangweg sowie nördlich angrenzend die Bebauung entlang der Straße Am Stadtblick. Die umgebende Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise und ist dem Innenbereich gem. §34 BauGB zuzuordnen. Die prägende Nutzung in der näheren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.
Aktuell wird die Fläche der Ergänzungssatzung als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

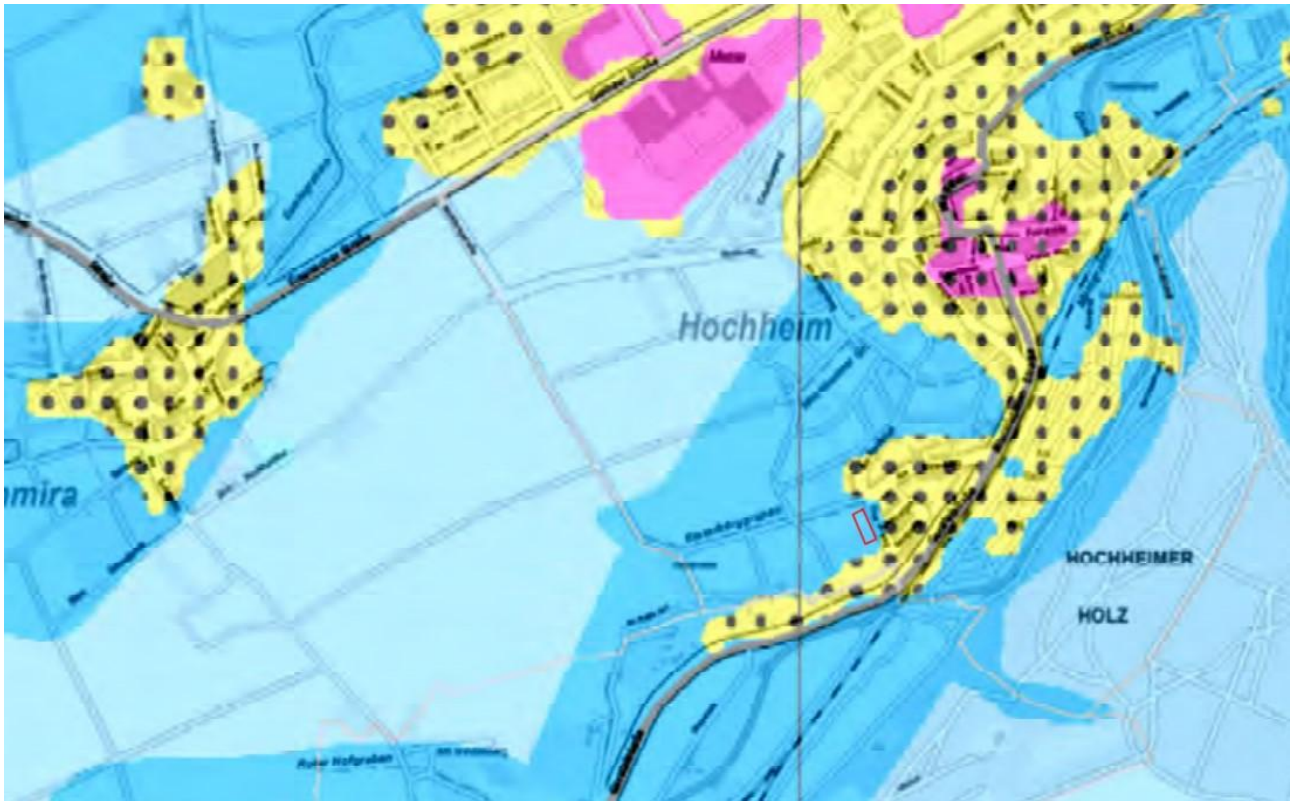
Blick aus Nord-West auf das Gebiet; Quelle: eigenes Fotoarchiv 2024

2.4 Umweltsituation

2.4.1 Lufthygiene/ Klima

Die Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich gemäß der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ im stadtklimatischen Einzugsbereich innerhalb einer Klimaschutzzone 1, konkret in einem Nebenarm einer Luftleitbahn. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden durch die bebaute Ortslage begrenzt.

Die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung mit drei Einfamilienhäusern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes unter Bezugnahme auf die gesamtstädtische Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ untersucht.



Auszug Planungshinweiskarte „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ mit eingetragenem Geltungsbereich (rot); Quelle: Stadtverwaltung Erfurt

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass auf Grund der Lage in einem Nebenarm der Luftleitbahn, die zudem im Süden, Osten und Norden durch bestehende bauliche Anlagen begrenzt ist, sowie der Einfügung von nur drei Einfamilienhäusern ohne wesentlichen Eingriff in Gehölzstrukturen, dass diese Einordnung keine bis nur unwesentlichen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima im Umfeld haben wird

2.4.2 Lärmsituation

Südlich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung verläuft im Geratal in ca. 150 m Entfernung die Bahntrasse der DB. Deshalb wurde ein Lärmgutachten erstellt.
Im vorliegenden lärmtechnischen Gutachten LG 12/2024 wird ausgesagt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein angenommenes Wohngebiet tags um mindesten 2 dB und nachts um mindestens 1 dB unterschritten werden. Für ein reines Wohngebiet werden die Werte

leicht überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben dennoch gewährleistet. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4.3 Gewässer

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches außerhalb der privaten Flurstücke verläuft der Elsterberg-Graben, der nur temporär Wasser führt.

3 Erschließungsbedingungen

3.1 Verkehrliche Erschließung

Eine ortsübliche verkehrliche Erschließung ist für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern westlich des Flurweges auf den Grundstücken der Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 157/1 und, 159 (Teilfläche) gegeben.
Die Verkehrsfläche des Flurweges ist im Abschnitt zwischen Am Elsterberg und Scharbergweg ausgebaut.

3.2 Trinkwasser:

Die drei Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung können mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz versorgt werden.

3.3 Schmutzwasser

Das von drei weiteren Grundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anfallende Schmutzwasser kann vom vorhandenen Mischwasserkanal aufgenommen werden.

3.4 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der drei Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kann vom vorhandenen Mischwasserkanal im Flurweg nicht aufgenommen werden. Es ist auf den Grundstücken vollständig zurückzuhalten und zu versickern.
Zu diesem Zweck wurde eine Niederschlagswasserkonzeption erstellt, in der unter Berücksichtigung der zu erwartenden versiegelten Flächen die benötigten Versickerungsflächen für Mulden (Rigolen) mit einer Breite von 1,5 m und einer Länge von 9,0 bzw. 10,0 m bemessen wurden. Diese Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag gesichert.
Um einen Abfluss von den Grundstücken in den nördlich befindlichen Elsterberg-Graben zu unterbinden, wurde an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 100 der Flur 5, Gemarkung Hochheim, ein geplanter Erdwall mit einer Höhe von 0,5 m geplant.

3.5 Strom:

Grundsätzlich ist die stromtechnische Erschließung der drei Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung möglich. Das entsprechende Niederspannungsgrundnetz ist vorhanden.

4 Inhalt der Ergänzungssatzung

4.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Durch den Erlass der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird es möglich, die Außenbereichsflächen Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke (teilweise) 100, 101/1 und 102, (gemäß der Darstellung auf dem Plan) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Zur Sicherung der Ausbildung von lockeren, baulichen Strukturen auf der westlichen Straßenseite der Flurwegs und damit eines Ortsrandes, der durch Hausgärten gebildet wird, wird von der Möglichkeit nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen zu treffen.

Die Art und das Maß der Nutzung sowie die Bauweise muss sich in die Bebauung in der näheren Umgebung einfügen. Das bedeutet, dass eine Wohnbebauung in der Form von Einfamilienhäusern, in offener Bauweise, maximal zweigeschossig innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.
Weitere Festsetzungen sind in der Satzung enthalten, um eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen, aber auch den Anforderungen zur Niederschlagswassernutzung zu entsprechen. Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich innerhalb der Grenzen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

4.2 Eingriff / Ausgleich gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1a BauGB

Im Zuge des Planverfahrens wurden ein Grünordnungsplan und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt. Im Grünordnungsplan wurden geeignete Maßnahmen benannt, um die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.
Sowohl die zu erwartenden Flächenversiegelungen als auch die Gestaltung des Ortsrandes einschließlich der Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung werden mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Grundstückseigentümer GbR im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zu vereinbaren.

4.3 Festsetzungen und Hinweise

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels werden entsprechend der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen getroffen, die Bestandteil der Satzung werden:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung: Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen unter Aufnahme der Baufluchten der nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser beschränkt. So soll die Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken festgesetzt und die dörfliche Struktur des Ortes fortgesetzt werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1.1: Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Entsprechend der vorliegenden Konzeption zur Niederschlagswasserableitung sind Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zur Rückhaltung, Drosselung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Zu diesem Zweck wurden Flächen für die Einordnung von Versickerungsmulden (Rigolen) in den westlichen Grundstücksbereichen festgesetzt. Diese sollen entsprechend der Regenwasserkonzeption ausgebildet werden.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 sowie 4.1 bis 4.3: Festsetzungen als Übernahmen aus dem Grünordnungsplan

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie quantifizieren die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. So sind pro Grundstück 4 Bäume zu pflanzen, Hecken anzulegen und die nicht überbaute Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.
Die Maßnahmenfläche M1 wird durch Festsetzung in der Planzeichnung zeichnerisch verortet. Sie dient über die Funktion als Ausgleichsmaßnahme hinaus auch der Gestaltung des Ortsrandes und der Abgrenzung zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsbereich. Des Weiteren soll sie eine unterstützende Funktion für Kaltluftentstehungsbereiche haben.
Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.
Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen bzw. Baumerhalt sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen für Bäume notwendig. Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche dient dem Wachstum der neu zu pflanzenden Bäume und deren dauerhaftem Erhalt.
Für Bäume und Sträucher werden heimische und standortgerechte Pflanzen vorgesehen, Arten die sich auf Grund ihrer Wuchseigenschaften und Lebensraumansprüche 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.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 2.4 bis 2.5: Festsetzungen für Maßnahmenflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser:

Das auf den Dachflächen gesammelte und zurückgehaltene Niederschlagswasser soll in die zu errichtenden Versickerungsmulden geführt und versickert werden. Eine Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal ist somit nicht erforderlich. Diese Maßnahmen sollen dem natürlichen Wasserkreislauf dienen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem entsprechenden Erschließungsvertrag gesichert.
Im nördlichen Bereich der Ergänzungssatzung soll ein 0,5 m hoher Erdwall entstehen. Dieser ist aufgrund der Geländeverhältnisse erforderlich, um anfallendes Oberflächenwasser zurückzuhalten und in die dafür vorgesehenen Flächen abzuleiten. Das dem örtlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Überbauung der Baugrundstücke entzogene Regenwasser wird so in diesen zurückgeführt. Die Maßnahmenflächen sind zeichnerisch verortet.
Des Weiteren sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird. Auch diese Maßnahme dient dem natürlichen Wasserkreislauf und soll Auswirkungen der versiegelten Bereiche so gering wie möglich halten.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Verminderung Schadstoffeintrag

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches und in einem Nebenarm eines Belüftungskorridors. Um den Schafstoffeintrag innerhalb des Belüftungskorridors so gering wie möglich zu halten, sind Emissionen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung durch den Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe zu begrenzen.
In Feuerungsanlagen dürfen deshalb keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BlmSchV explizit ein.
Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des

Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.
Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.
Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchV ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid N01 bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde.
Darüber hinaus wurden mit der 39. BlmSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 6.1 und 6.2: Dachform, Einfriedungen
Diese Gestaltungsvorschriften dienen der Erhaltung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Rückhaltung von Niederschlagswasser.
Die neuen Einfamilienhäuser sind mit Flachdach als Gründach auszubilden. Damit soll eine harmonische Einordnung der Bauten in die Landschaft am Ortsrand gewährleistet werden und es stellt eine sichere Lösung für die Grundstücksentwässerung dar. Hier wird vom ortstypischen Leitbild eines Satteldaches abgewichen, weil den Anforderungen aus den zunehmenden Starkregenphasen ansonsten nicht mehr entsprochen werden kann.

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt grundsätzlich vom Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen aufgenommen Durch die Festsetzung der Einfriedungen als standortgerechte Laubholzhecken soll eine offene Gestaltung der Grundstücke und ein Einfügen in das Ortsbild erreicht werden. Darüber hinaus können weitere Lebensräume für Kleintiere geschaffen werden. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur in Form von Laubholzhecken, Holzzäune mit dem Spaltmaß 1:1 oder Metallzäune, mit einer maximalen Höhe von 1,8m zulässig. Damit wird sowohl im Gartenbereich der privaten Grundstücke als auch im Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet, dass blickdichte Zäune und Mauern nicht errichtet werden dürfen.

Die Vorgartenflächen sind grundsätzlich zu begrünen. Schottergärten werden aufgrund ihrer negativen Einflüsse auf klimatische Entwicklungen sowie die Biodiversität eines Gebietes ausgeschlossen.

Hinweise

Es werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Archäologische Bodenfunde
Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligen Bodenaushub und Bodenverunreinigungen sind im Planvollzug zu berücksichtigen.

Einsichtnahme in Vorschriften
Es wird darauf hingewiesen, wo Bürger Vorschriften einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen.
Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen vermieden.

Die Ausweisung der Maßnahmen für den Artenschutz und die Kontrollmaßnahmen zum Schutz von Brutquartieren von Vögeln oder Fledermäusen sowie die Minimierung des Falleneffekts für nachtaktive Insekten, sollen sicherstellen, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 nicht eintreten können. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

5 Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet				2.940 m²
Private Baugrundstücke			2.940 m²	
davon				
überbaubare Grundstücksfläche		753 m²		
nicht überbaubare Grundstücksfläche		2.187 m²		
davon				
Anpflanzflächen M1	510 m²			
Wall + Mulde	118 m²			
Versickerungsrigolen	42 m²			

6 Weiteres Vorgehen

Mit Inkrafttreten der Satzung ist das Gebiet nicht mehr dem planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen, sondern kann nach § 34 BauGB bebaut werden. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich dann nach § 34 Abs. 1 BauGB und damit nach der Eigenart der Umgebung und den in der Satzung getroffenen Festsetzungen. Die Bescheidung von Bauanträgen für die geplanten baulichen Vorhaben sind nach Rechtsverbindlichkeit der Ergänzungssatzung möglich.

7 Anlagen zur Begründung

- Anlage 7.1 städtebauliches Konzept
- Anlage 7.2 Grünordnungsplan (GOP)
- Anlage7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse)
- Anlage 7.4 Schallimmissionsprognose
- Anlage 7.5 Regenwasserkonzeption