

Titel der Drucksache:

Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim
ERG008 "Westlich Flurweg" - Entwurf und
Öffentliche Auslegung

Drucksache

1155/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.08.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Hochheim	08.09.2025	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	02.10.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.11.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für die Ortslage Hochheim, westlich Flurweg soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs im Entwurf der Ergänzungssatzung (Anlage 2) umgrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 123, Flur 5 Gemarkung Hochheim
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 157/1, Flur 5 Gemarkung Hochheim
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 103, Flur 5 Gemarkung Hochheim
- im Westen: durch die im Planeintrag vorhandenen Grenzen des Geltungsbereichs sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 99/1, Flur 5 Gemarkung Hochheim

02

Der Entwurf der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Ortslage Hochheim mit dem im Plan eingetragenen Geltungsbereich, den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Festsetzungen und Begründung wird nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

18.08.2025, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Planzeichnung – Entwurf Ergänzungssatzung
- Anlage 3 – Begründung – Entwurf
- Anlage 3.1 – städtebauliches Konzept
- Anlage 3.2.1 – Grünordnungsplan Textteil
- Anlage 3.2.2 – Grünordnungsplan Planteil
- Anlage 3.3 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3.4 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 3.5 - Regenwasserkonzeption

Sachverhalt

Zielstellung und Inhalt

Die Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich). Es handelt sich derzeit um Flächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einzubeziehenden Flächen sollten durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein.

Durch den Erlass der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird es ermöglicht die Außenbereichsflächen der Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100 teilweise, 101/1 teilweise und 102 teilweise (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 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.

Mittels der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen, die der Regenwasserrückhaltung sowie dem Ausgleich der geplanten Vorhaben dienen, getroffen werden. Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich innerhalb der Grenzen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

Das städtebauliche Konzept stellt zur Verdeutlichung eine mögliche Bebauung mit drei freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhäusern dar, die straßenbezogen mit Flachdach angeordnet sind. Die Erschließung ist über die Straße „Flurweg“ vorgesehen.

Die Art und das Maß der Nutzung wird sich in die Bebauung in der näheren Umgebung einfügen. Das bedeutet, dass eine Wohnbebauung in der Form von Einfamilienhäusern zulässig ist.

Weitere Festsetzungen sind in der Satzung enthalten, um eine ortstypische Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, aber auch den Anforderungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken zu entsprechen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Den Einfüguungsmaßstab bilden die vorhandenen Einfamilienhäuser auf der Westseite der Straße „Am Stadtblick“ bis zur Hausnummer 1b, die Gebäude entlang der Straße „Am Elsterberg“ bis zur Hausnummer 18 sowie die Einfamilienhäuser östlich des „Flurwegs“. Mit der Bebauung der o.g. Flächen in Form von Einfamilienhäusern wird dem Wunsch nach Wohnen in einer stadtnahen ländlichen Umgebung Rechnung getragen und die Möglichkeit geschaffen weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Hochheim bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Geltungsbereich:

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 m².

Planerische Rahmenbedingungen:

Flächennutzungsplan:

Die Fläche der Ergänzungssatzung wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Klarstellungssatzung Hochheim KLS001:

Das Gebiet der Ergänzungssatzung grenzt direkt westlich an die Klarstellungssatzung Hochheim KLS001 vom 11.12.1993 an.

Die Klarstellungssatzung Hochheim KLS001 wird derzeit geändert (Drucksache 0997/25). Auf den Bereich der Ergänzungssatzung hat die Änderung der Klarstellungssatzung keine Auswirkungen.

Verfahrensablauf

Mit dem Stadtratsbeschluss zur Drucksache Nr. 1287/22 wurde am 26.01.2023 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB „Wohnbebauung westlich Flurweg (Hochheim)“ beschlossen.

In Abstimmungen mit den Fachämtern sowie den Grundstückseigentümern wurde im Ergebnis, nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten durch die Stadtverwaltung, anstelle der Aufstellung eines Bebauungsplans das Verfahren der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB favorisiert.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung sowie die gem. §34 Abs. 6 Satz 1 BauGB erforderlichen Beteiligungen sollen nun 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.

Mit Billigung der Satzung sollen die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden sowie die öffentliche Auslegung der Planung erfolgen.

Nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung, sind für Vorhaben (entsprechend §29 BauGB) im Geltungsbereich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung und der § 34 BauGB anzuwenden.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Verfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Verfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Verfahrens und erfolgt nicht gesondert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können.