Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim

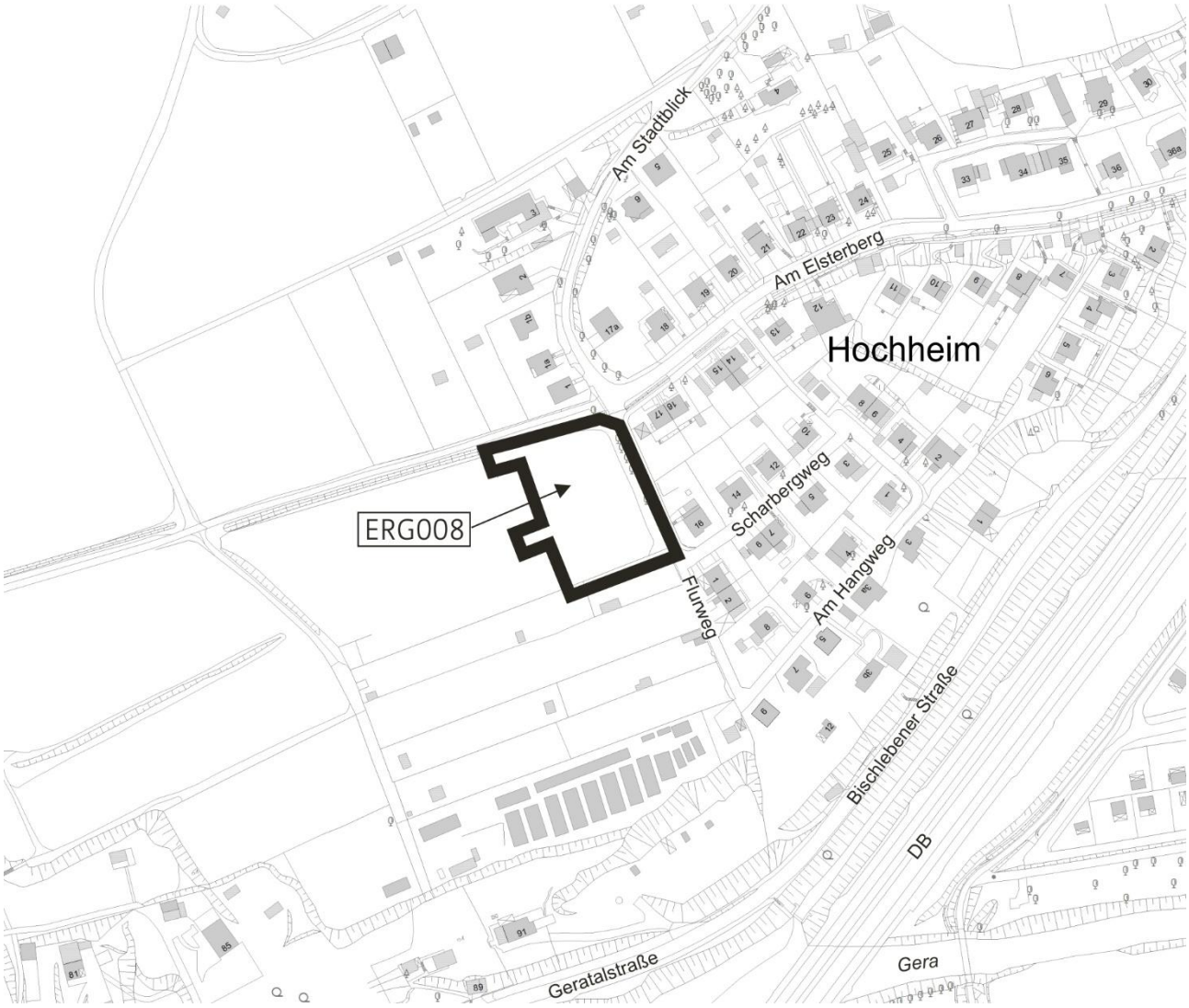
Hochheim "Westlich Flurweg"

ERG008

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
12.08.2026

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 7
2.3 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen 7
2.4 Umweltsituation 8
3 Erschließungsbedingungen 10
3.1 Verkehrliche Erschließung 10
3.2 Trinkwasser: 10
3.3 Schmutzwasser 10
3.4 Niederschlagswasser 10
3.5 Strom: 11
4 Inhalt der Ergänzungssatzung 11
4.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben 11
4.2 Eingriff / Ausgleich gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1a BauGB 12
4.3 Festsetzungen und Hinweise 12
5 Flächenbilanz 15
6 Weiteres Vorgehen 15
7 Anlagen zur Begründung 16
- Anlage 7.1 städtebauliches Konzept 16
- Anlage 7.2 Grünordnungsplan (GOP) incl. Anlage Klimagutachten 16
- Anlage 7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster) 16
- Anlage 7.4 Schallimmissionsprognose 16
- Anlage 7.5 Regenwasserkonzeption 16

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.
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
Im Rahmen der Umsetzung des vorgenannten Einleitungsbeschlusses des Stadtrates wird das Verfahren rechtskonform nunmehr als Ergänzungssatzung ERG008 „Westlich Flurweg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB weitergeführt. Diese Entscheidung wurde nach Vorlage der erforderlichen Gutachten zur Beurteilung des Planungsgebietes und der damit verbundenen Bewertung der vorhandenen Rahmenbedingungen für den konkreten Standort getroffen.
Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe angestrebt, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Rahmen der Entscheidungsfindung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung wurde untersucht, ob neben den Flurstücken 100, 101/1 und 102mit 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 angrenzenden 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 war Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Die Veröffentlichung des Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet unter www.erfurt.de/ef111560 und zusätzlich durch Auslegung im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 3, Zwischenbau, 3.OG innerhalb der Öffnungszeiten. Eine Informationsveranstaltung im Ortsteil Hochheim fand am 08.09.2025 in der Mensa der staatlichen Gemeinschaftsschule „Steigerblick“ (GEM 6) statt. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände zum Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 16.05.2025 erfolgte durch das Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadtverwaltung Erfurt vom 16.12.2025.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung und der redaktionellen Einarbeitung von gegebenen Hinweisen in die Planunterlagen soll durch den Stadtrat der Abwägungsbeschluss und im Ergebnis dessen der Satzungsbeschluss für die Ergänzungssatzung gefasst werden.

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.

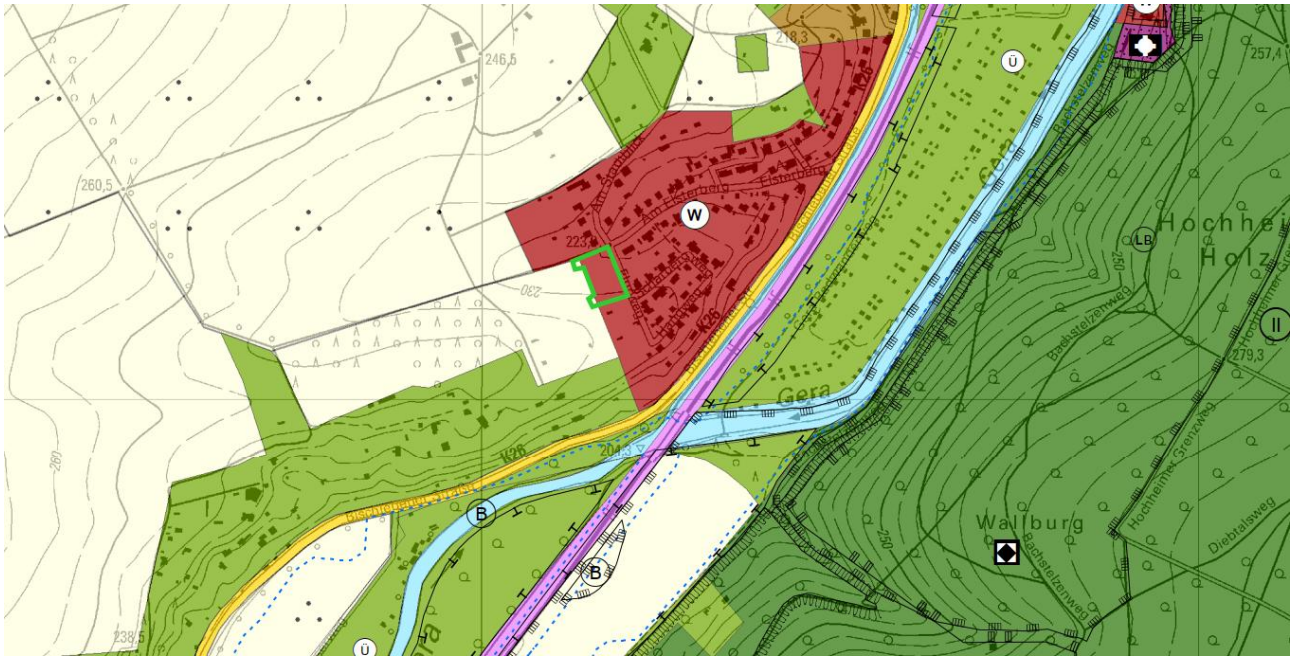
Darüber hinaus werden im LEP und im RP-MT keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze formuliert.

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.

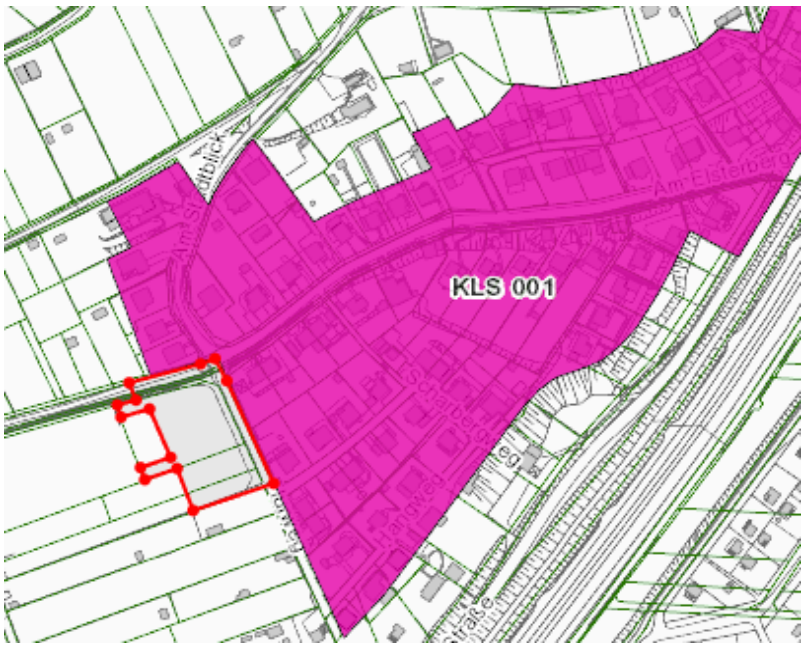


Auszug gültiger Flächennutzungsplan; Quelle: Stadtverwaltung Erfurt 2025

2.2 Klarstellungssatzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar westlich an die Klarstellungssatzung Hochheim KLS001, 1. Änderung rechtswirksam seit 20.11.2025 an. 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 fand keine Änderung der Klarstellungssatzung statt. Die Grenzen bleiben in diesem Bereich bestehen.



Auszug KLS001 Hochheim (Stand 2025), 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

Hinsichtlich der bergbaurechtlichen Situation des Plangebietes ist folgendes festzustellen:

Der Planbereich der Ergänzungssatzung befindet sich vollständig im Erlaubnisfeld der Erlaubnis „Erfurt", die gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Erdwärme bis zum 07.05.2029 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung, die SWE Energie GmbH, Magdeburger Allee 34 in 99086 Erfurt, plant im Stadtgebiet eine Erkundung mit Linienseismik. Eine bergrechtliche Betriebsplangenehmigung durch das Referat 84-des TLUBN steht bevor.

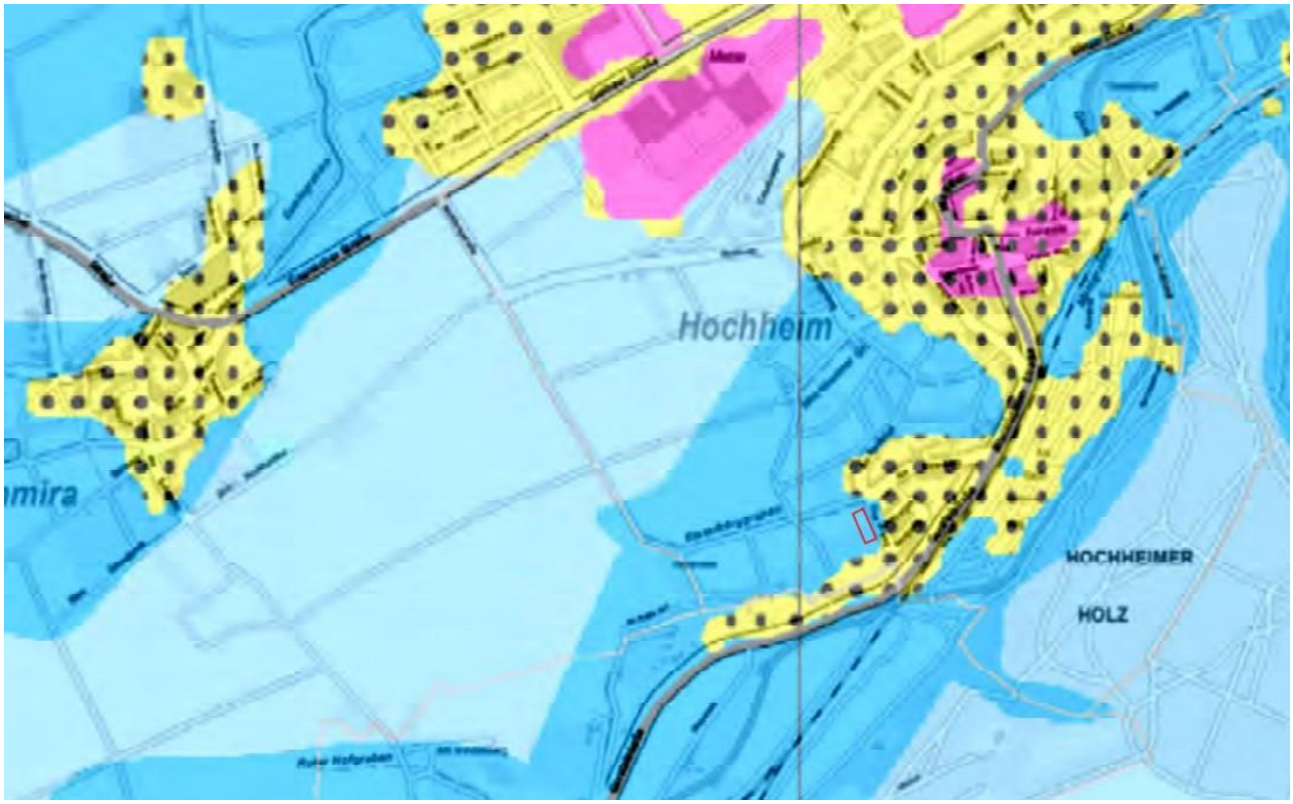
Der Planbereich befindet sich zusätzlich vollständig im Erlaubnisfeld der Erlaubnis „Thüringen-Nord", die gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Lithium, Mangan und Zink bis zum 21.10.2030 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung, die ESSO Deutschland GmbH, Ericusspitze 2, in 20457 Hamburg, hat bis dato keine Unterlagen für die Durchführung der Aufsuchungsarbeiten im Erlaubnisfeld vorgelegt.

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 Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes unter Bezugnahme auf die gesamtstädtische Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büro Lohmeyer aus 2024 (Anlage zum GOP) untersucht.



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

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die lokalklimatischen Auswirkungen als gering eingeschätzt werden. Das Planungsgebiet liegt in einem Nebenarm der Luftleitbahn, die zudem im Süden, Osten und Norden durch bestehende bauliche Anlagen begrenzt ist.
Durch die geplante Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert und die überströmende Kaltluft ausgebremst. Dies hat aber aufgrund der vorliegenden Konstellation nur geringen Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Ein Abfließen der Kaltluft wird nicht beeinflusst, da die Fließrichtung in Richtung der Straße Am Elsterberg bestehen bleibt. Kaltluftströme in Richtung Scharbergwerg werden durch die bereits vorhandene Bebauung (querstehendes Doppelhaus) bereits im Istzustand ohne die geplante Bebauung der ERG008 gebremst. Weiter kann festgestellt werden, dass die Schichtdicke der Kaltluft größer als die in der Satzung geplanten Gebäude ist. Mit einer Schichtdicke von größer als 7,5 m können die geplanten Gebäude überströmt werden.
Durch die festgesetzte Dachbegrünung und das Retentionsdach kann die Wärmeproduktion des Baukörpers weiter begrenzt werden. Die Bepflanzung der Grundstücke begünstigt ebenfalls die Kaltluftproduktion.

Die Flächen, die durch die Grundflächen der Gebäude verloren gehen sind im Vergleich zum gesamten Einflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Einschränkungen können als minimal betrachtet werden und finden nur in einem lokal eng begrenzten Bereich statt. Die Ergänzungssatzung hat keine Auswirkungen für die Innenstadt oder Bereiche Richtung der Ortsmitte von Hochheim. In der Straße Am Stadtblick sind aufgrund der ansteigenden Lage nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten. Eine relevante Verschlechterung für die angrenzenden bestehenden Wohngebäude ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Situation nach Erlass der Ergänzungssatzung und der Bebauung der Grundstücke nach wie vor stark lokalklimatisch begünstigt ist. Eine relevante Verschlechterung für die angrenzenden bestehenden Wohngebäude sowie die Ortslage

Hochheim und den Innenstadtbereich Erfurts ist nicht zu erwarten.

2.4.2 Lärmsituation

Südlich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung verläuft im Geratal in ca. 150 m Entfernung die Bahntrasse der DB. Zur konkreten Klärung des Einflusses der Bahntrasse auf die geplanten 3 Einzelhausstandorte wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Gutachterbüro Frank & Schellenberger erstellt.
Die der Ergänzungssatzung als Anlage zur Begründung beiliegende Schallimmissionsprognose LG 12/2024 vom 24.04.2024 weist die Zulässigkeit von Wohnbebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ERG008 hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmwerte tags und nachts nach. 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 geplanten drei Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung können mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz, welches sich in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen befindet, versorgt werden.

3.3 Schmutzwasser

Das von den drei im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung geplanten Einfamilienhäusern anfallende Schmutzwasser kann vom vorhandenen Mischwasserkanal in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen aufgenommen werden.

3.4 Niederschlagswasser

Das anfallende 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.
Zur fachlichen Lösung dieses Problems wurde eine Regenwasserkonzeption durch das Fachplanerbüro John & Stolze GmbH erstellt. Dabei wurde die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 sowie der seit dem 01.01.2023 geltende Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes berücksichtigt. Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde bei der Bemessung von Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet

Gemäß der vorgenannten Konzeption wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken Versickerungsanlagen in Form von Mulden (Rigolen) geplant, wobei die benötigten Versickerungsflächen für Mulden (Rigolen) mit einer Breite von 1,5 m und einer Länge von mindestens 9,0 bzw. 10,0 m bemessen wurden.

Um einen Oberflächenwasserabfluss von den geplanten Baugrundstücken in den nördlich befindlichen Elsterberg-Graben zu unterbinden, wurde an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 100 der Flur 5, Gemarkung Hochheim, ein zu errichtender Erdwall mit einer Höhe von 0,5 m geplant, von dem das damit aufgehaltene Oberflächenwasser einer auf dem nördlichen Baugrundstück geplanten Versickerungsmulde (Rigole) zugeleitet wird

Auf der Westseite der drei Flurstücke 100, 101/1 und 102 wird ein zusätzlicher Erdwall (Höhe ca. 0,5 m) vorgesehen, um eventuell anfallendes Außeneinzugsgebietswasser aus südwestlicher Richtung vor den drei geplanten Baugrundstücken abzufangen. Am nördlichen Schnittpunkt der beiden beschriebenen Erdwälle wird ein Versickerungsschacht angeordnet, um das an dem sich hier ergebenden Tiefpunkt eventuell ansammelnde Oberflächenwasser einer Versickerung zuzuleiten.

Um ein Ablaufen von Oberflächenwasser vom südlichen Flurstück 101/1 in Richtung nördliches Flurstück 100 zu verhindern, wird auf dem Flurstück 101/1 das Gelände mit Hilfe einer Stützwand zwischen den Flurstücken 100 und 101/1 entsprechend angepasst, so dass das Oberflächenwasser zurückgehalten werden kann (OK Stützwand ca. 0,3 m über dem Gelände des Flurstücks 101/1).

Zwischen dem nördlichen Baugrundstück und dem mittleren Baugrundstück ist die Anordnung einer Erdmulde geplant (z.B. Breite 1,50 m, Tiefe 0,3 m), damit Oberflächenwasser vom mittleren Grundstück nicht auf das nördliche Grundstück fließt.

Die vorgenannten Maßnahmen zur Sicherung der Regenwasserableitung werden mittels Erschließungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern der geplanten Baugrundstücke gesichert,

3.5 Strom:

Grundsätzlich ist die stromtechnische Erschließung der drei Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung möglich. Das entsprechende Niederspannungsgrundnetz ist vorhanden und kann durch Hausanschlüsse für die geplanten 3 Baugrundstücke erweitert werden

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 des Flurwegs und damit eines Ortsrandes, der durch Hausgärten gebildet wird, wird von der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen zu treffen.

Maßstäbe und Zulässigkeiten von Bauvorhaben ergeben sich aus den Vorgaben des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Art und das Maß der Nutzung soll sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Das bedeutet, dass eine Wohnbebauung in der Form von Einfamilienhäusern 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. Der Grünordnungsplan berücksichtigt dabei folgende Fachgutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 08.07.2024 (überarbeitet mit Stand 14.05.2026) des Büros G&P Umweltplanung GbR / Gemäß Überarbeitung vom 14.05.2026 wurde zusätzlich zu den Untersuchungen aus 2024 das Vorhandensein von Feldhamsterpopulationen untersucht

- Klimagutachten vom 14.11.2024 der Lohmeyer GmbH

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 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. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung oder Verminderung Schäden durch Starkregen. Zu diesem Zweck wurden Flächen für die Einordnung von Versickerungsmulden (Rigolen) in den westlichen Grundstücksbereichen sowie mittig auf dem Flurstück 100 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 anzulegen.
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.
Auf der Westseite der drei Flurstücke 100, 101/1 und 102 wird ein zusätzlicher Erdwall (Höhe ca. 0,5 m) vorgesehen, um eventuell anfallendes Außeneinzugsgebietswasser aus südwestlicher Richtung vor den drei geplanten Baugrundstücken abzufangen. Am nördlichen Schnittpunkt der beiden beschriebenen Erdwälle wird ein Versickerungsschacht angeordnet, um das an dem sich hier ergebenden Tiefpunkt ansammelnde Oberflächenwasser einer Versickerung zuzuleiten.
Um ein Ablaufen von Oberflächenwasser vom südlichen Flurstück 101/1 in Richtung nördliches Flurstück 100 zu verhindern, wird auf dem Flurstück 101/1 das Gelände mit Hilfe einer Stützwand zwischen den Flurstücken 100 und 101/1 entsprechend angepasst, so dass das Oberflächenwasser zurückgehalten werden kann (OK Stützwand ca. 0,3 m über dem Gelände des Flurstücks 101/1).
Zwischen dem nördlichen Baugrundstück und dem mittleren Baugrundstück ist die Anordnung einer Erdmulde geplant (z.B. Breite 1,50 m, Tiefe 0,3 m), damit Oberflächenwasser vom mittleren Grundstück nicht auf das nördliche Grundstück fließt.
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 von Kaminen 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.
Zusätzlich wird festgesetzt, dass im Bereich der festgesetzten Erdwälle bzw. der festgesetzten Stützmauer Kombinationen aus standortgerechten Laubholzhecken und Zäunen zulässig sind. Damit soll bei Zulässigkeit von Einfriedungen eine angemessene Ortsbildwirkung und ein geregelter Übergang in den Landschaftsraum gesichert werden.

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.

5 Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet				3.740 m²
Private Baugrundstücke			2.940 m²	
davon				
überbaubare Grundstücksfläche		753 m²		
nicht überbaubare Grundstücksfläche		2.187 m²		
davon				
Anpflanzflächen M1	510 m²			
Wall	107 m²	m²		
Versickerungsrigolen	42 m²			
Mulde mit Straßenablauf	9 m²			
Flächen außerhalb der privaten Grundstücksflächen			800 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) incl. Anlage Klimagutachten
- Anlage7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster)
- Anlage 7.4 Schallimmissionsprognose
- Anlage 7.5 Regenwasserkonzeption