Ergänzungssatzung ERG008 Hochheim
"Westlich Flurweg"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenenStellungnahmen zum Entwurf der Ergänzungssatzung

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

Datum 12.08.2026

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 Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG

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 Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG 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 und 2 BauGB

B

Die Beteiligung zum Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 16.05.2025 (EP) erfolgte durch das Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadtverwaltung Erfurt vom 16.12.2025.

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
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 224 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	19.01.26	20.01.26			**z.T.**	**z.T.**
B2	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Strasse 41 07745 Jena	19.01.26	23.01.26			X	
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	27.01.26	27.01.26			X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	keine					
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine					
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.12.25 29.12.25 13.01.26 05.01.26	15.01.26			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringen Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.01.26	15.01.26			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.01.26	13.01.26			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.01.26	08.01.26		X		
B10 a	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	17.02.26	17.02.26	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
B10 b	Thüringer Netkom GmbH Postfach 90 01 32 99104 Erfurt	13.02.26	13.02.26	X			
B11	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine					
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn	18.12.25	18.12.25	X			
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Referat 27 Europaplatz 3, 99091 Erfurt	keine					
B14	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	22.01.26	22.01.26	X			
B15	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	13.01.26	16.01.26		X		
B16	Eisenbahnbundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	16.01.26	16.01.26		X		
B17	Landeseisenbahnaufsicht Thüringen Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	keine					
B18	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	keine					
B19	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	08.01.26	08.01.26		X		
B20	Ev. Kirchenkreisverband Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine					
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	19.12.25	19.12.25		X		
B22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Portfoliomanagement Otto-von-Guericke-Straße 4 39104 Magdeburg	keine					
B23	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	keine					

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
B24	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	17.12.25	23.12.25	X			
B25	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	13.01.26	13.01.26			X	
B26	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	keine					
B27	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	29.12.25	29.12.25		X		

„x“ = trifft zu
„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.2. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG

N

Die Beteiligung 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.

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
N1	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	keine					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine					
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	30.01.26	30.01.26		X		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V., Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	keine					
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	29.01.26	29.01.26			z.T.	z.T.
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	30.01.26	30.01.26			z.T.	z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Geschäftsstelle Rennsteiggarten Oberhof Am Pfanntalskopf 3 98559 Oberhof	30.01.26	30.01.26			z.T.	z.T.
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	30.01.26	30.01.26				X

„X“ = trifft zu
„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 16.05.2025 und der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 vorab, im Rahmen der Informationsveranstaltung mit Bezug zu der vorgestellten Planung, eingegangenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		29.01.26	30.01.26			**z.T.**	**z.T.**
Ö9		30.01.26	30.01.26				
Ö10		30.01.26	30.01.26				
Ö14		30.01.26	30.01.26				
Ö16		30.01.26	30.01.26				
Ö18		30.01.26	30.01.26				
Ö21		30.01.26	30.01.26				
Ö22		28.01.26	29.01.26				
Ö26		28.01.26	29.01.26				
Ö2		29.01.26	30.01.26 02.02.26			**z.T.**	**z.T.**
Ö25		30.01.26	30.01.26				

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö3 Ö20		29.01.26 29.01.26	30.01.26 30.01.26			z.T.	z.T.
Ö4		27.01.26	29.01.26			z.T.	z.T.
Ö5		30.01.26	30.01.26			z.T.	z.T.
Ö6		25.01.26	29.01.25			z.T.	z.T.
Ö7		04.09.25 29.01.26	04.09.25 30.01.26			z.T.	z.T.
Ö8		30.01.26	30.01.26			z.T.	z.T.
Ö11 Ö19		21.01.26 21.01.26	02.02.26 22.01.26			z.T.	z.T.
Ö12		19.01.26	20.01.26/ 21.01.26			z.T.	z.T.
Ö13		31.01.26	31.01.26			z.T.	z.T.
Ö15		25.01.26	30.01.26			z.T.	z.T.
Ö17		30.01.26	30.01.26			z.T.	z.T.
Ö23 Ö24		23.01.26 16.01.26	29.01.26 19.01.26			z.T.	z.T.
Ö27		27.08.25 04.09.25	05.09.25			z.T.	z.T.
Ö28		02.09.25	03.09.25			z.T.	z.T.

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

I

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 zum Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 16.05.2025 (EP) erfolgte durch das Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadtverwaltung Erfurt vom 16.12.2025.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Tiefbau- und Verkehrsamt	15.01.26	21.01.26	x			
I2	Umwelt- und Naturschutzamt	02.02.26	03.02.26			z.T.	z.T.
I3	Amt für Soziales und Gesundheit	27.01.26	27.01.26		x		
I4	Bauamt	14.01.26	16.01.26			z.T.	z.T.
I5	Entwässerungsbetrieb	30.01.26	30.01.26 (14.07.25)			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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B1

im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 224 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	19.01.2026

Punkt 1:
Durch den o.g. Satzungsentwurf werden grundsätzlich keine durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:
Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Stützmauer zwischen den Grundstücken 100 und 101/1 in der Planzeichnung schwer erkennbar ist und eine Mindesthöhe festgesetzt werden sollte, um die Zielsetzung der Mauer abzusichern.

Abwägung
Der Hinweis wird beachtet.

Begründung
Die vorgenommene Darstellung einer Stützmauer zwischen den Flurstücken 100 und 100/1 wird dadurch ergänzt, dass eine Maximalhöhe von 30 cm über angrenzender Oberkante anstehendes Gelände des Flurstücks 101/1 festgesetzt wird. Die Legende der Planzeichnung wird dementsprechend ergänzt.

Punkt 3:
Wir bitten künftig vom postalischen Versand der Planunterlagen bei Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 BauGB abzusehen und die Unterlagen ausschließlich elektronisch zuzustellen.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Zukünftig erfolgt ausschließlich eine elektronische Übermittlung der jeweiligen Planunterlagen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Strasse 41 07745 Jena
mit Schreiben vom	19.01.2026

Abteilung 3: Naturschutz
Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Punkt 1: Hinweis, Informationen
Die ONB hat den Vorgang hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten der Kategorien Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat/Kern- und Pflegezonen, Nationalpark und Nationales Naturmonument geprüft. Die Zuständigkeit für die Prüfung aller anderen naturschutzrechtlichen Belange liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde.
Im hier vorliegenden Verfahren liegt die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde (UNB) im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme der UNB liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft I
Abteilung 6. Wasserwirtschaft II

Belange Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz
Belange Siedlungswasserwirtschaft, Zulassungsverfahren
Keine Betroffenheit

Punkt 2: Hinweis, Informationen
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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde in seiner Funktion als Untere Wasserbehörde (UWB) im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme der UWB liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt.

Punkt 3: Hinweis
Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Mit der Ergänzungssatzung ERG008 werden keine Darstellungen und Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 6: Technischer Umweltschutz - Genehmigungen
Belange des Immissionsschutzes
Keine Betroffenheit.

Belange Abfallrechtliche Zulassungen
Keine Betroffenheit.

Abteilung 7: Technischer Umweltschutz - Überwachung
Belange der Immissionsüberwachung
Keine Bedenken

Punkt 4: Planungsgrundsatz
Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1
Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v.g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebiets überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in die Planung aufzunehmen.

Einhaltung der Werte der DIN 4109
Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Da das Plangebiet von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm) betroffen ist, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, dessen Ergebnis in die vorliegende Ergänzungssatzung eingeflossen ist. Die Schallimmissionsprognose liegt als Anlage zur Begrünung der Satzung bei.

Punkt 5: Hinweis - AVV Baulärm:
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschritt zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen - (AVV 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 werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Mit der Ergänzungssatzung ERG008 werden keine Darstellungen und Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 6: Hinweis - 12. BlmSchV- Störfallverordnung:
Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange Abfallrechtliche Überwachung
Keine Betroffenheit.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Punkt 7: Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß§ 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz {TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß§ 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen" (bohranzeiqe.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/qeoloqie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.
Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben" (Geologiedatenge-

setz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung" (ThürBGZustVO).
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Im Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 wurde der Hinweis zur Anzeige- und Übergabepflicht von geologischen Untersuchungen unter "Teil C: Hinweise, Nr. 4 Erdaufschlüsse“ aufgenommen.
Des Weiteren werden mit der Ergänzungssatzung ERG008 keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie
Keine Betroffenheit.

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung
Keine Bedenken

Punkt 8: Stellungnahme, Hinweise, Informationen
Nach digitaler geologischer Karte 1 : 25.000 befindet sich das Planungsgebiet im Ausstrichbereich der Schichten des Oberen Muschelkalks (moC, Ceratitenschichten: Wechsellagerung aus: Kalkstein, schillführend, mikritisch bis arenitisch, plattig bis dünnbankig, grau; Kalkstein, mikritisch, plattig, grauweiß; Kalkmergelstein, grüngrau bis blaugrau; Tonsiltstein, grauschwarz). Die mehrere Dekameter mächtigen schichten werden lokal von quartären Sedimenten der Hauptterrasse (qsHM, fluviatile Bildungen [Hauptmittelterrasse von Gera und Apfelstädt]: Kies, sandig bis steinig, z. T. siltig) überlagert. Im erweiterten Umfeld des Planungsgebietes waren dem TLUBN zum Zeitpunkt der Abfrage keine Georisikoereignisse bekannt. Erdfälle und Einsenkungen sind zwar möglich, kommen aber sehr selten vor. Es ist von einer weit fortgeschrittenen Subrosion auszugehen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im Rahmen der Vorbereitung zur Erarbeitung der Ergänzungssatzung ERG008 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung durch das Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR erstellt. Danach ist die Bebaubarkeit gegeben.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz
Keine Bedenken

Belange Geotopschutz
Keine Betroffenheit

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Punkt 9: Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Punkt 9.1.:
Der Planbereich 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 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.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 9.2.:
Für den oben genannten Bereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und unterirdische-Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG) vor.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 9.3.:
Bergbauberechtigungen werden nicht für Grundstücke, sondern für bergfreie Bodenschätze erteilt. Da sich das Eigentum an einem Grundstück auf diese Bodenschätze nicht erstreckt, hat die Lage eines Grundstückes innerhalb einer Bergbauberechtigung keinerlei Einfluss auf die zivilrechtliche Verfügungsbefugnis über ein Grundstück. Daher bedarf der Bergbauberechtigte in Bezug auf die Inanspruchnahme der Grundstücke für die Durchführung von Aufsuchungsarbeiten der Einwilligung des Grundeigentümers.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	27.02.2026

Keine Einwände

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan.

Punkt 1: Allgemeine Hinweise Planunterlagen

Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bel der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich und die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, welche direkt an den Geltungsbereich angrenzen, müssen eindeutig bzw. lesbar dargestellt werden.

Abwägung
Die Hinweise werden berücksichtigt.

Begründung
Der Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI Stephan Fleischer) erstellten Lage- und Höhenplan auf der Grundlage der ALK erstellt. Der ÖbVI wird auch die Bescheinigung über die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen rechtsverbindlich ausstellen.
Gemäß dem verwendeten Lage- und Höhenplan werden in der Planzeichnung die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich und die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, welche direkt an den Geltungsbereich angrenzen, eindeutig bzw. lesbar dargestellt.

Punkt 2: Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 3: Bodenordnung

Die übersandten Planunterlagen wurden vom Referat 27 unter bodenordnerischen Gesichtspunkten geprüft. Im beplanten Bereich sind keine eigenen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45-84 Baugesetzbuch (BauGB) anhängig. Die Belange des Referats 27 sind nicht berührt.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Eine öffentliche Bodenordnung ist nicht geplant.

Punkt 4: Flurbereinigung
Die o.g. Ergänzungssatzung ist von Flurbereinigungs- oder Bodenordnungsverfahren nicht betroffen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B6
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	23.12.2025; 29.12.2025; 13.01.2026; 05.01.2026

Stellungnahme vom 23.12.2026 - Allgemein

Punkt 1:
Im Auftrag der ausgewiesenen Netzeigentümer erhalten Sie als Anlage die Stellungnahmen und speziellen Leitungspläne der

SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden nachfolgend im Einzelnen behandelt. Die aufgeführte Stellungnahme der ThüWa ThüringenWasser GmbH liegt gesondert mit Datum 14.01.2026 vor und wird demgemäß unter B7 nachfolgend abgewogen.

Punkt 2:
Im betreffenden Bereich befinden sich keine Kommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Digital GmbH. Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 3:
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit den unter Reg.-Nr.: 2102/25 bestätigten Bestandsplänen der ausgewiesenen Netzeigentümer vom 22.12.2025 zu Ihrer Anfrage vom 16.12.2025.

Abwägung
Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die übergebenen Bestandspläne werden bei der Erarbeitung des finalen Planwerkes beachtet und unter den jeweiligen Abwägungen zu den unter Punkt 1 beschriebenen Teilbereichen eingestellt.

Stellungnahme vom 29.12.2025: mit Anlagen Gas

In Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.

Punkt 1:

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch erschlossen. Seitens der SWE Netz GmbH Bereich Technik Gasnetz besteht gegen das Planungsvorhaben bei Beachtung unserer Hinweise keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind aktuell im Vorhabenbereich nicht in Arbeit. Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.

Abwägung
Der Hinweis zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die gesicherte gastechnische Erschließung wird zur Kenntnis genommen. In der Ergänzungssatzung wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Allgemeine Hinweise zur Ausführung.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
In der Ergänzungssatzung wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Anlage vom 13.01.2026: Anlage Gas

Keine Einwände

Punkt 1: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

Siehe unser Schreiben vom 13.01.2026

Abwägung
Die Hinweise werden gemäß der Abwägung zur Stellungnahme vom 29.12.2026 beachtet.

Begründung
Das aufgeführte Schreiben vom 13.01.2026 ist das Formblatt zur Stellungnahme Datum 29.12.2025.

Stellungnahme vom 05.01.2026: mit Anlagen Strom
Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Punkt 1:
Grundsätzlich ist der Flurweg niederspannungsseitig erschlossen. Je nach Anschlussbegehren und der Entwicklung der Betrachtungsumgebung kann sich ein folgender Netzausbau einstellen. Dieser ist im bekannten Koordinierungsverfahren zu planen und zu errichten.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Der Standort ist somit generell stromtechnisch erschlossen.
Die vorgebrachten Hinweise zu einem ggf. erforderlichen Netzausbau haben keine Belange des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung an sich zum Gegenstand, sondern betreffen Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 2:
Allgemeine Hinweise zur Ausführung.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern nachgelagerter Planungs- bzw. Realisierungsphasen.

Anlage zur Stellungnahme vom 05.01.2026: Strom

Punkt 1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
Siehe Stellungnahme (v. 05.01.2026 – d.V.)

Abwägung
Die Hinweise werden beachtet.

Begründung
Siehe Begründung zur Stellungnahme vom 05.01.2026.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThürWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	14.01.2026

Dem vorgelegten Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Erfurt ERG008 „Westlich Flurweg“ (Stand: 16.05.2025) wird seitens der ThüWa ThüringenWasser GmbH (im Weiteren: ThüWa GmbH) als zuständiger Trinkwasserversorger grundsätzlich und bei Einhaltung folgender Prämissen, welche sich aus dem vorhandenen Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens ergeben, zugestimmt.

Punkt 1: Vorhandene Trinkwassersituation

Das zur Bebauung vorgesehene Areal ist grundsätzlich aus den umgebenden öffentlichen Versorgungsnetzen mit Trinkwasser äußerlich erschlossen. Als Anlage übergeben wir Ihnen die entsprechenden Übersichtspläne der ThüWa GmbH. Wir empfehlen, zu Baubeginn jeweils aktuelle Bestandsunterlagen von unserem Unternehmen anzufordern. Fragen zum Bestand richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Abteilung Dokumentation, erreichbar unter 0361 564-2519 oder per Mailunter geodaten@stadtwerke-erfurt.de. Aufgrund des Alters unserer Anlagen und der vorhandenen Bestandsunterlagen weisen wir auf eine mögliche Lageunsicherheit ausdrücklich hin. Die mit a. B. gekennzeichneten Leitungen sind abgetrennt und außer Betrieb und können daher vernachlässigt werden.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Der Standort ist somit generell mit Trinkwasser erschlossen. Die weiteren Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2: Trinkwasserversorgung

Unter Beachtung der beigefügten Anlage 1 kann der Vorhabenbereich mit Trinkwasser versorgt werden.

Die ThüWa GmbH kann die Versorgung des in der Ergänzungssatzung ausgewiesenen Bereichs mit Trinkwasser sichern. Die trinkwassertechnische Versorgung kann von der Straße Flurweg über die vorhandene Versorgungsleitung DN 100 GGG (Baujahr: 1999) erfolgen. Für die Fest-

legung des Leistungsumfangs, die Dimension und die Trassen der neuen Hausanschlüsse ist eine formelle Antragstellung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer notwendig.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die aus versorgungstechnischer Sicht erfolgte Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3: Löschwasserversorgung
Für das Bereitstellen von Löschwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ maßgebend. In Anlehnung an dieses Regelwerk stellt die ThüWa GmbH Löschwasser im Grundschutz in Höhe von 43,2 m³/h am Hydranten im Flurweg über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit.
Ein Objektschutz wird von der ThüWa GmbH für keines der künftigen Anschlussobjekte gewährleistet. Für diesen über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarf sind geeignete Maßnahmen durch den Erschließungsträger vorzusehen. Es wird die Anordnung von Speicherbehältern empfohlen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die aus versorgungstechnischer Sicht erfolgte Zustimmung zur Planung hinsichtlich des Löschwasser-Grundschutzes wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Hinweise zum Objektschutz beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4: Versorgungsdruck
Die künftigen Entnahmestellen liegen in einem historisch gewachsenen Versorgungsgebiet. Im Bereich des Flurwegs beträgt der Ruhedruck derzeit ca. 4,4 bar.
Sofern die Anforderungen für die zu versorgenden Objekte diesen typischen Gegebenheiten nicht entsprechen, muss der Abnehmer selbst die Voraussetzungen für einen ausreichenden Druck schaffen (Einbau einer hausinternen Druckerhöhungsanlage).
In Abhängigkeit von der jeweiligen Netzbetriebssituation und von der Verbrauchsganglinie können Druckschwankungen auftreten. Unabhängig davon machen wir darauf aufmerksam, dass größere Abweichungen jederzeit bei außergewöhnlichen Betriebssituationen, z. B. Havarien, möglich sind. Von einem garantierten Druck kann deshalb generell nicht gesprochen werden (vgl. dazu auch die AVBWasserV § 4 (3) und Stellungnahmen des DVGW dazu in Verbindung mit der DIN EN 1717 im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik).

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die technischen Hinweise zur ggf. notwendigen Erhöhung desVersorgungsdrucks beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punk 5: Planungen und Maßnahmen in Eigenregie der ThüWa GmbH

Im Planungsbereich der Ergänzungssatzung ERG008 "Westlich Flurweg" vom 16.05.2025 existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Straße Flurweg keine eigenen Planungen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punk 6: Allgemeine Planungsgrundsätze

Es werden mit den Punkten 1. bis 10. allgemeine Hinweise hinsichtlich nachfolgender Planungsphasen im Rahmen einer technischen Erschließung vorgetragen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern nachgelagerter Planungs- und Realisierungsphasen. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punk 7: Bestandsplan Wasser

Diese Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit dem Bestandsplan Wasser für Erfurt-Hochheim, Flurweg, mit dem AZ 2102/25 vom 23.12.2025 und hat eine Gültigkeit von sechs Monaten ab Ausstellungsdatum. Ein Ändern/Neuerarbeiten ist bei wesentlichem Ändern des Bauvorhabens oder des Trinkwasserbedarfes erforderlich.

Abwägung

Die Hinweise werden beachtet.

Begründung

Der Bestandsplan Wasser wurde bei der Planung beachtet. Sollten sich Änderungen an der Planung ergeben, wird eine neuerliche Stellungnahme eingeholt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B8
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	07.01.2026

Punkt 1: 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. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfwS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichendbreit und befestigt sein.

Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gern. § 10 Abs. 5 AbfwS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung der Ergänzungssatzung ERG008 berücksichtigt. Zur Abfallentsorgung ist die Vorfahrt des Entsorgungsfahrzeugs vor den Baugrundstücken im Bereich Flurweg geplant. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2: Eingesetzte Fahrzeugtechniken

Angaben für die Anforderungen an Straßen (RAST 06) hinsichtlich der Fahrzeugtechnik (Müllauto). Aussagen zu ggf. erforderlichen Übernahmeplätzen für Abfallgefäße.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung der Ergänzungssatzung ERG008 berücksichtigt. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3: Aktuell zum Projekt „Westlicher Flurweg “

Punkt 03.01. Holsystem

Es kann anhand der Planunterlagen nicht beurteilt werden, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können – deshalb Hinweis zur Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehältereinhausungen (Doppelschließanlage) bzw. Bereitstellung vor/an öffentlichen Straßen.

Punkt 03.02. Bringsystem

Aussagen und Beachtung von Anforderungen bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sog. Depotcontainer.

Punkt 03.03. Bauphase

Hinweise zur Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung der Ergänzungssatzung ERG008 berücksichtigt. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B9
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	06.01.2026

Keine Bedenken

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B10a
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	17.02.2026

Keine Einwände

Weitere Hinweise:

Punkt 1:
Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Das Plangebiet befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der TEN.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:
In dem von Ihnen angegebenen Planungsbereich sind derzeit keine Baumaßnahmen vorgesehen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 3:
Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportal unter:

https://www.thueringer-energienetze.com/Service_und_Leistungen/Porta le/ Planauskunftsportal.

Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln. Beachten Sie bitte, dass zeitweise außer Betrieb befindliche Leitungen wie in Betrieb befindliche zu behandeln sind.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern die bauliche Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4:
Netzausbaumaßnahmen infolge von Bedarfsanforderungen unserer Kunden bzw. Netzverstärkungsmaßnahmen, die sich aus der Abnahmepflicht von erzeugter Energie entsprechend dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz bzw. des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes ergeben, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Wir verweisen darauf, dass bei Störungen, zur Abwendung von Gefahren und zur Wiederherstellung der Versorgung eine Verlegung von Versorgungsanlagen notwendig sein kann.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern die bauliche Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben im Vollzug der Satzung. Andere Netzbetreiber wurden als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B10b

im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Thüringer Netkom GmbH Postfach 90 01 32 99104 Erfurt
mit Schreiben vom	13.02.2026

Keine Einwände

Hinweise:
In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B12
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn
mit Schreiben vom	18.12.2025

Punkt 1:
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 2: Hinweis zum Netzentwicklungsplan
Zu Ihrer Information teilen wir mit, dass sich Ihre Planung im Bereich des geplanten Vorhabens M1000 gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weitere Informationen siehe:

https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/202404/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf .

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 3: Weitere Hinweise zur Digitalisierung
Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern formale Fragen des zukünftigen Datenaustausches bei der Verfahrensbeteiligung. Es wird geprüft, ob die Beteiligung zukünftig entsprechend erfolgen kann.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	22.02.2026

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig
mit Schreiben vom	13.01.2026

Nicht berührt – keine Bedenken und keine Anregungen

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Eisenbahnbundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	16.01.2026

Nicht berührt – keine Bedenken und keine Anregungen

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Bischhöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	08.01.2026

Keine Bedenken. Kircheigene Grundstücke sind nicht betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	19.12.2025

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B24
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt
mit Schreiben vom	17.12.2025

Keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B25
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	13.01.2026

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Referat 42-Agrarstruktur, nimmt zur Ergänzungssatzung ERG008 "Westlich Flurweg" Ortslage Hochheim wie folgt Stellung:

Punkt 1:

Vom Geltungsbereich der o.g. Ergänzungssatzung ist eine kleine Teilfläche des Ackerlandfeldblockes AL50312Z63 betroffen.
Für den betroffenen Ackerlandfeldblock wurde im Jahr 2025 von einem Landwirtschaftsunternehmen Flächenbeihilfe im InVeKoS (Integriertes Verwaltungs-und Kontrollsystem) Verfahren beantragt.
Der Bewirtschafter ist somit frühzeitig in das Vorhaben einzubeziehen, um Rückforderungen von Zahlungsansprüchen im Rahmen der Antragstellung der EU-Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden. Die Frist für die Antragstellung endet am 15. Mai eines jeden Jahres.
Für die Flurstücke in der Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 liegen uns keine Pachtverträge vor.

Abwägung
Die Hinweise werden beachtet.

Begründung
Der Bewirtschafter des Ackerlandfeldblockes AL50312Z63 wurde bereits durch die Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 hinsichtlich der Planungsziele der Ergänzungssatzung umfassend informiert. Im Rahmen einer mündlichen Vereinbarung über die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Flurstücke ist der Bewirtschafter gemäß vorgenommener Absprache bereit, die mit der Ergänzungssatzung als Bauland geplanten Grundstücksflächen aus seiner landwirtschaftlichen Nutzung herauszulösen. Damit ist klar, dass für diese Flächen keine Antragstellung auf EU-Agrarförderung zum 15.05.2026 und darüber hinaus durch den Landwirt erfolgen wird.

Punkt 2:

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des geplanten Vorhabens 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 3:
Grenzabstände zur Landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§ 46 ThürNRG).

Abwägung
Der Hinweis wird beachtet.

Begründung
Der Hinweis bezieht sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4: Hinweise und Forderungen aus agrarstruktureller Sicht
Die Erreichbarkeit (Zuwegung) der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Abwägung
Der Hinweis wird beachtet.

Begründung
Die Erreichbarkeit der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist durch vorhandene Landwirtschaftswege bzw. landwirtschaftliche Zuwegungen uneingeschränkt gewährleistet.

Punkt 5: Hinweise und Forderungen aus agrarstruktureller Sicht
Landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme sind dem Bewirtschafter frühzeitig anzuzeigen, um eine vorausschauende Planung (der Anbaustruktur, Saat- Bearbeitung- und Erntetermine) zu gewährleisten um mögliche Sanktionen und Rückforderungen von Fördermitteln zu vermeiden.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Der Bewirtschafter des Ackerlandfeldblockes AL50312Z63 wurde bereits durch die Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 hinsichtlich der Planungsziele der Ergänzungssatzung umfassend informiert. Im Rahmen einer mündlichen Vereinbarung über die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Flurstücke ist der Bewirtschafter gemäß vorgenommener Absprache bereit, die mit der Ergänzungssatzung als Bauland geplanten Grundstücksflächen aus seiner landwirtschaftlichen Nutzung herauszulösen. Eine vorausschauende Planung der Feldbewirtschaftung durch den Landwirt ist somit möglich.

Punkt 6: Hinweise und Forderungen aus agrarstruktureller Sicht
Die betroffene Ackerfläche sollte möglichst erst nach der Ernte der Kulturen für Maßnahmen beansprucht werden. Ertragsausfälle die durch die Baumaßnahmen verursacht werden sind den Landwirtschaftsbetrieb entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entschädigen.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Der Bewirtschafter des Ackerlandfeldblockes AL50312Z63 wurde bereits durch die Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 hinsichtlich der Planungsziele der Ergänzungssatzung umfassend informiert. Im Rahmen dessen erfolgte eine konkrete Absprache zur Vermeidung von Ernteausfällen. Eine ggf. anfallende Entschädigungspflicht ist gesetzlich geregelt.

Punkt 7:
Falls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung 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
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung geplant.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B27
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom	29.12.2025

Belange der Bundeswehr werden nicht beeinträchtigt - keine Einwände.

2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG und deren Abwägung

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach
mit Schreiben vom	30.01.2026

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N5
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom	29.01.2026

Punkt 1:
Auf den im FNP bereits als Wohnbaufläche gekennzeichneten Grundstücken, welche an die Ortslage angrenzen, sollen 3 Einfamilienhäuser errichtet werden. Grundsätzlich kann dem Vorhaben bei Umsetzung der vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt werden, auch wenn diese keine Entsiegelungen beinhalten.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:
Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der ein Vorkommen des Feldhamsters ausschließt. Da es sich teilweise um landwirtschaftliche Fläche handelt, wäre dies ggf. in Abstimmung mit der UNB zu bestätigen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 08.07.2024 wurde mit Datum vom 14.05.2026 ergänzend überarbeitet. Demgemäß kann nach örtlicher Untersuchung in 2026 ein Feldhamstervorkommen im Planungsbereich ausgeschlossen werden. Die Untere Naturschutzbehörde beim Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde im Verfahren beteiligt. Eine zustimmende Stellungnahme liegt vor und wurde in diese Abwägung eingestellt.

Punkt 3:
Positiv ist, dass bei der neuen Bebauung eine extensive Dachbegrünung vorgesehen ist und die Nebenanlagen mit durchlässigen Materialien zu befestigen sind. Diese Nebenanlagen sollten trotzdem auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Günstig ist ebenfalls eine Vorgabe zur insektenfreundlichen Beleuchtung.
Zu beachten wäre auch, dass an den Gebäuden keine für Vögel gefährlichen Glasflächen entstehen. Eine naturnahe Gartengestaltung mit heimischen Gehölzen und Wildstauden ohne gefüllte Blüten wäre wünschenswert, ebenso wie eine Anreicherung mit kleineren Strukturelementen (z.B. Trockenmauer, offene Sandstelle).

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, 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. Darüber hinaus sind einzelne Festsetzungen möglich, da die Regelungsdichte nicht die eines Bebauungsplans sein darf. Das ist mit der vorliegenden Ergänzungssatzung erfolgt.

Punkt 4:

Auch wenn dies schwer zu beeinflussen ist, sollten von den zukünftigen Bewohnern wegen des Zauneidechsenvorkommens möglichst keine Freigängerkatzen gehalten werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Bund Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	30.01.2026

Punkt 1: Grundsätzliche Einordnung

Mit der Ergänzungssatzung sollen bislang dem Außenbereich zuzuordnende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 100, 101/1, 102 tlw., Flur 5, Gemarkung Hochheim) in den Innenbereich einbezogen und die Errichtung von drei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.940 m².

Auch wenn der Flächenumfang vergleichsweise gering erscheint, handelt es sich planungsrechtlich um einen klassischen Fall der Außenbereichsüberführung zu neuer baulicher Nutzung. Solche Schritte sind aus Sicht des BUND stets besonders kritisch zu prüfen, da sie eine schleichende Siedlungserweiterung am Ortsrand und somit die Zersiedelung fördern sowie eine Präzedenzwirkung für weitere Arrondierungen entfalten können.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens der Ergänzungssatzung mit der dabei erfolgten umfangreichen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, anerkannten Naturschutzvereinigungen und der Öffentlichkeit wurde eine wie angesprochen kritische Prüfung der mit der Satzung einhergehenden „Außenbereichsüberführung“ vorgenommen und die Ergebnisse in die Abwägung eingestellt.

Punkt 2: Flächenentwicklung & Siedlungsentwicklung

Punkt 2.1.

Nach LEP-Grundsätzen soll die Siedlungsentwicklung dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgen. Zwar wird argumentiert, es handele sich um eine „Abrundung“ des Ortsrandes, tatsächlich wird jedoch aktive landwirtschaftliche Fläche in Bauland überführt.

Aus Sicht des BUND:

- *Auch kleine Flächenverluste summieren sich – insbesondere im stadtnahen Raum mit hohem Nutzungsdruck.*
- *Ortsrandlagen erfüllen wichtige Übergangs- und Pufferfunktionen zwischen Siedlung und freier Landschaft (Biodiversität, Kaltluftentstehung, Landschaftsbild).*
- *Einfamilienhausbebauung weist eine sehr geringe Flächeneffizienz pro Kopf auf und trägt strukturell zu weiterem Flächenverbrauch, Verkehrserzeugung und Infrastrukturaufwand bei, während Sozialwohnungen fehlen.*

- *Die personellen Ressourcen der Stadt sollten besser für Wohnungsbau für viele, Sanierung von Bestandsgebäuden und innerstädtische Entwicklung eingesetzt werden, anstatt für Bauprojekte von wenigen Privilegierten.*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße Flurweg mit der Ortsstraße „Am Stadtblick“ ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Deshalb stellt auch der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im 4-stelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle: So wird die Zielmenge für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Stadt Erfurt im Siedlungsflächenkonzept mit 720 bis 1.860 Einheiten aufgeführt. Dem entgegen ist aufzuführen, dass die Stadt Erfurt derzeit weder im Innenbereich noch im gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Außenbereich über ausreichende Flächenpotentiale verfügt, um nur annähernd die aufgeführten Zielvorgaben in den nächsten Jahren erfüllen zu können. Insoweit ist es die Aufgabe der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. einfach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Dem vorgenannten Prinzip folgend wurde daher der Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ERG008 gefasst. Die Fläche bietet sich als Baufläche an. Dabei wurde eine Übergangs- und Pufferfunktionen zwischen Siedlung und freier Landschaft für den konkreten Bereich betrachtet. Im Ergebnis der Bewertung kann jedoch festgestellt werden, dass sich der Planungsbereich in seiner derzeitigen Form ohne Bebauung eher als Fehlstelle in der Ortsrandausbildung darstellt, da die vorhandene Struktur der angrenzenden ortstypischen Straßenbereiche durch eine beiderseitige tangierende raumbildende Bebauung (mit Einfamilienhäusern) geprägt werden.

Der Ortsteil Hochheim ist eine zwar zentrumsnahe, aber in den meisten Bereichen ländlich gewachsene und geprägte Siedlungsstruktur. Diese wird in einem überwiegenden Maß von einer Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Siedlungsentwicklung Richtung Kernstadt wird gleichermaßen bzw. prinzipiell durch eine seit den 30-iger Jahren des 20. Jahrhunderts bis heute sich fortsetzende Einfamilienhausbebauung geprägt. Auch wenn die allgemein gültige Argumentation des BUND zur Effizienz von Einfamilienhausbebauung im Verhältnis zu Geschoßwohnungsbau prinzipiell nachvollziehbar ist, ist der Planungsbereich in Hochheim aus der vorhandenen Ortsbildtypik und städtebaulichen Struktur heraus eindeutig nur für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet.

Das Einfamilienhaus ist mit ca. 68% Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland die weitverbreitetste Wohnform.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme dargestellten Umnutzung von aktiver Landwirtschaftsfläche in Bauland ist festzustellen, dass sich nur eine sehr kleine Restfläche des Planungsbereiches im Ackerlandfeldblock AL50312/63 befindet. Der überwiegende Teil der Fläche der Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb des vorgenannten Ackerlandfeldblocks. Das zuständige TLLLR hat mit Stellungnahme vom 13.01.2026 der Ergänzungssatzung zugestimmt und dabei auch in seine Zustimmung die Umnutzung von Landwirtschaftsfläche in Bauland einbezogen.

Punkt 2.2.:
Wir regen an, im Abwägungsprozess deutlicher darzulegen,

- *welche konkreten Innenentwicklungspotenziale in Hochheim und angrenzenden Stadtteilen geprüft wurden und*
- *warum diese nicht vorrangig mobilisiert werden können.*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Wie schon unter Punkt 2 beschrieben, besitzt die Stadt Erfurt nachweislich einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, der im vierstelligen Bereich anzusiedeln ist.
Die Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt bereits als Wohnbaufläche dargestellt und sind somit Teil des Wohnbaupotentials in der Ortslage Hochheim. Diese Flächen stellen ein Nachverdichtungspotential auf Ebene des FNP dar. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird dieses übergeordnete Entwicklungsziel konkret umgesetzt. Auch aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Fläche für eine zusätzliche straßenbegleitende Bebauung an. Vorhandene Infrastrukturen werden durch die beidseitige Bebauung einer vorhandenen Erschließungsstraße genutzt.
Andere Innenentwicklungspotentiale gibt es derzeit weder in Hochheim, noch in angrenzenden Stadtteilen.

Punkt 3: Klimatologische Bedeutung

Punkt 3.1.:
Besonders kritisch bewertet der BUND die Lage des Gebietes in einer Klimaschutzzone 1 sowie in einem Nebenarm einer Luftleitbahn laut gesamtstädtischer Klimaanalyse.

Auch wenn die Begründung von „nur unwesentlichen Auswirkungen“ ausgeht, ist festzuhalten:

- *Gerade Rand- und Nebenarme von Kaltluftbahnen sind für die Frischlufterzeugung funktional wichtig.*
- *Versiegelung, Gebäudevolumen und Gartenstrukturen verändern bodennahe Luftströmungen und nächtliche Kaltluftentstehung.*
- *In Zeiten zunehmender Hitzebelastung und häufiger Inversionslagen ist eine konsequente Sicherung aller klimarelevanten Freiräume erforderlich – nicht nur der Hauptachsen.*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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 der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens aus 2024 durch das Büro Lohmeyer untersucht.

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 Scharbergweg 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.

Den vorgenannten Aussagen des Textteils des Grünordnungsplans folgend hat das Umwelt- und Naturschutzamt als zuständige Untere Immissionsschutzbehörde mit Stellungnahme vom 02.02.2026 dem Entwurf der Ergänzungssatzung mit der einzigen Einschränkung, „Die Errichtung und der Betrieb von Kaminen sind unzulässig“ zugestimmt.

<u>Punkt 3.2.:</u>

Positiv bewertet der BUND:

- *die Festsetzung von Gründächern,*
- *Baumpflanzungen und*
- *Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung.*

Diese Maßnahmen mindern die Auswirkungen, können aber die grundsätzliche klimatische Funktion einer bislang offenen Fläche nicht vollständig ersetzen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Mit dem Grünordnungsplan zur Ergänzungsatzung wird im Rahmen der Bilanzierung des mit der Planung von statten gehenden Eingriffs nachgewiesen, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Dabei wurde die Festsetzung von Gründächern, die erforderlichen Anpflanzflächen und die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung einbezogen. Durch die geplante höherwertige Bepflanzung kann ein adäquater Ausgleich erreicht werden.

Den vorgenannten Aussagen des Textteils des Grünordnungsplans folgend haben das Umwelt- und Naturschutzamt als zuständige Untere Immissionsschutzbehörde als auch das Naturschutzamt als zuständige Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 02.02.2026 dem Entwurf der Ergänzungssatzung zugestimmt.

Punkt 4: Boden, Wasserhaushalt & Versiegelung
Die Fläche ist bislang unversiegelt und übernimmt natürliche Funktionen für:

- *Wasserrückhalt*
- *Versickerung*
- *Bodenleben*

Zwar ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgesehen (Mulden/Rigolen, Abflussbeiwertbegrenzung). Dies ist aus Umweltsicht ausdrücklich zu begrüßen.

Dennoch weist der BUND darauf hin:

- *Die Berechnungsgrundlage im Gutachten für die Regenwasserversickerung vom August 2024 ist nicht mehr aktuell und sollte erneut geprüft werden.*
- *Nach Hinweisen der Anwohner kam es in der Vergangenheit bereits mehrfach zu Überschwemmungen bei Starkregenereignissen.*
- *Technische Rückhaltesysteme ersetzen nicht vollständig die natürliche Speicher- und Filterfunktion gewachsener Böden.*
- *Der geplante Erdwall zur Wasserführung verdeutlicht, dass bereits mit veränderten Abflussverhältnissen gerechnet wird.*

Wir empfehlen eine dauerhafte rechtliche Sicherung der Entwässerungs- und Versickerungsmaßnahmen sowie klare Pflege- und Unterhaltungspflichten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138.1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig. Dieser wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen

(T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Infolge der geodätischen Geländeverhältnisse (Grundstücksgefälle von südwestlicher Richtung in nordöstliche Richtung) ist es erforderlich, auf der Nordseite des Flurstücks 100 einen Erdwall (Höhe ca. 50 cm) anzuordnen, um anfallendes Außengebietswasser im Bereich des Elsterberggrabens gesteuert abzuleiten. Des Weiteren wird auf der Westseite der Flurstücke 100, 101/1 und 102 ein weiterer Erdwall (Höhe ca. 50 cm) vorgesehen, um dort eventuell anfallendes Außengebietswasser aus südwestlicher Richtung vor den drei Baugrundstücken abzufangen und dann am nördlichen Schnittpunkt der beiden Erdwälle zu versickern. Zusätzlich wird das Regenwassermanagement auf den Baugrundstücken durch die Errichtung einer Stützmauer zwischen den Flurstücken 100 und 101/1 sowie einer Entwässerungsmulde in Ost-West-Richtung mittig im Flurstück 100 unterstützt.

Die Ergänzungssatzung trifft im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gem. BauGB einzelne Festsetzungen zum Regenwassermanagement. Diese Maßnahmen sind in den der Satzung nachgeordneten Verfahrensschritten zu beachten und umzusetzen.

Punkt 5: Arten- und Biotopschutz

Die Fläche stellt als Offenland am Ortsrand potenziell Lebensraum für Arten der Agrarlandschaft und der Siedlungsrandbereiche dar. In den Unterlagen werden artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u. a. für Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse) benannt.

Der BUND fordert:

- *Die Maßnahmen müssen verbindlich, kontrollierbar und dauerhaft gesichert werden (nicht nur vertraglich, sondern auch vollzugstauglich).*
- *Die Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Bäume, Hecken, Maßnahmenfläche M1) sollen ökologisch hochwertig, heimisch und strukturreich ausgeführt werden.*
- *Ein besonderes Augenmerk ist auf die Vermeidung von „Ziergärten mit geringer ökologischer Qualität“ zu legen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern nachgelagerter Planungs- und Umsetzungsphasen. Gemäß den textlichen Festsetzungen „Planungsrechtliche Festsetzungen“ zur Ergänzungsatzung werden unter Punkt 3 Aussagen zu geplanten Maßnahmeflächen, Pflanzqualitäten, Artenlisten und anzupflanzenden Bäumen vorgenommen. Damit ist eine ökologisch hochwertige, heimische und strukturreiche Ausführung von Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen inhaltlich gesichert. Die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung betrifft nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

Punkt 6: Orts- und Landschaftsbild

Der westliche Ortsrand von Hochheim bildet einen sensiblen Übergang in die freie Landschaft. Die geplante Bebauung verschiebt diesen Rand weiter nach Westen. Auch bei lockerer Bebauung geht eine weitere Verfestigung des Siedlungskörpers einher.

Die gestalterischen Festsetzungen (Hecken statt Mauern, Begrünung, Gründächer) sind positiv, ändern jedoch nichts daran, dass ein bisher freier Landschaftsraum baulich überprägt wird.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Im Rahmen des Beschlusses zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ERG008 wurde eine Übergangs- und Pufferfunktionen zwischen Siedlung und freier Landschaft für den konkreten Bereich betrachtet. Im Ergebnis der Bewertung kann jedoch festgestellt werden, dass sich der Planungsbereich in seiner derzeitigen Form ohne Bebauung eher als Fehlstelle in der Ortsrandausbildung darstellt, da die vorhandenen angrenzenden Ortsrandstrukturen durch eine jeweils beiderseitige tangierende raumbildende Bebauung (mit Einfamilienhäusern) und zum Landschaftsraum hin orientierten Hausgärten geprägt werden. Der beschriebene „sensible Übergang in die freie Landschaft“ stellt sich an der Stelle aber eher als eine abgebrochene Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße „Flurweg“ als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu schaffen.

Punkt 7: Fazit des BUND

Punkt 7.1.:
Aus Sicht des BUND Erfurt ist die Planung nur eingeschränkt mit den Zielen des Flächen- und Klimaschutzes vereinbar. Auch kleine Arrondierungen tragen kumulativ zur Zersiedlung, zum Verlust landwirtschaftlicher Böden und zur Schwächung klimarelevanter Freiräume bei.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Siehe Begründungen zu den Punkten 2 bis 6.

Punkt 7.2.: Sollte die Planung dennoch weiterverfolgt werden, fordert der BUND mindestens:
1. Maximale Begrenzung der überbaubaren Flächen und Minimierung der Versiegelung.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, 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. Zur Definition der überbaubaren Grundstücksfläche wurde von der Festsetzung einer Baugrenze Gebrauch gemacht. Darüberhinausgehend sind nur einzelne Festsetzungen möglich. Dieser Rechtssystematik ordnen sich auch die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Festsetzungen und fachlichen Vorgaben unter.

Punkt 7.3.:

2. *Verbindliche, dauerhaft gesicherte Umsetzung aller Grünordnungs-, Arten- und Regenwassermaßnahmen.*
3. *Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Gehölze mit hoher ökologischer Wertigkeit.*
4. *Strikte Kontrolle der Vorgaben zu Gründächern, Durchlässigkeit befestigter Flächen und Ausschluss von Schottergärten.*
5. *Dokumentation, dass Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil und Umfeld nicht vorrangig verfügbar sind.*
6. *Die verwendeten Baumaterialien sollten mindestens den Anforderungen des KFN „klimafreundlichen Neubaus“ der KFW und dem QNG Siegel (Qualitätssiegel, nachhaltiges Bauen) entsprechen, darüber hinaus sollen überwiegend schadstoffminimierte Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, wie z.B. Holz, Stroh, Hanf usw. sowie Lehmbaustoffe statt gebranntem Ziegel, verwendet werden.*
7. *Ressourcenintensive Baumaterialien wie Beton oder erdölbasierende Stoffe müssen auf das Notwendigste reduziert werden.*
8. *Die Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land des BDA (Bund deutscher Architekteninnen und Architekten) „Das Haus der Erde“ sollten berücksichtigt werden.*
9. *Alle Gebäude sollten eine Photovoltaikanlage installiert bekommen.*
10. *Flüssige oder gasförmige Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden, die Beheizung der Gebäude und die Brauchwassererwärmung sollte mittels Wärmepumpe erfolgen.*
11. *Für die Außenbeleuchtung sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich teilweise nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung Die vorliegende Bauleitplanung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, 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. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind nur sehr eingeschränkt möglich, da die Regelungsdichte nicht der eines Bebauungsplans entsprechen darf. Diesen rechtlichen Anforderungen stehen die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Festsetzungen und weiteren fachlichen Vorgaben entgegen.
Rechtliche Sicherungen zur Umsetzung und Kontrolle von Maßnahmen liegen nicht im Regelungsinhalt einer Ergänzungssatzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N8
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Geschäftsstelle Rennsteiggarten Oberhof Pfanntalskopf 3 98559 Oberhof
mit Schreiben vom	31.01.2026

Punkt 1:

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche mit Planzeichen Nr. 13.1 „Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)“ ausgewiesen. Die Zweckbestimmung ist in der Legende als auch in den textlichen Festsetzungen als Versickerungsfläche angegeben. Die Angaben können der Planzeichnung nicht entnommen werden. Es handelt sich um einen Erdwall mit einer Höhe von 0,50 m, welcher der Regelung / Zurückhaltung des Regenwasserabflusses dienen soll (siehe Regenwasserkonzept, städtebauliches Konzept). Der Regenwasserkonzeption ist ebenfalls eine Mulde zu entnehmen, die an dem nordöstlichen Bereich verortet ist. Dass es sich um eine vorhandene Mulde handelt ist ebenfalls der Planzeichnung nicht zu entnehmen. Es ist lediglich die Signatur des Planzeichens Nr. 13.1 ohne textliche oder weitere zeichnerische Festsetzungen abgebildet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Darstellungen der Planzeichnung mit der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen 2.5 und 2.5.2 stellen in einem ausreichenden Maß die für eine Ergänzungssatzung notwendigen planungsrechtlichen Regelungen dar und werden zusätzlich im Grünordnungsplan und der in der Anlage zur Begründung beigefügten Regewasserkonzeption umfangreich erläutert.

An der nördlichen Grenze des Planungsgebietes ist ein Erdwall festgesetzt. An der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs ist zudem noch eine weitere Versickerungsmulde anschließend an den Erdwall geplant - diese ist im Istzustand nicht vorhanden. Der Erdwall wird durch das sonstige Planzeichen „Aufschüttung/Erdwall“ gekennzeichnet.

Punkt 2:

Es wird angeregt, dass die Anpflanzflächen nicht in West-Ost-Ausrichtung angelegt werden, sondern entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Dies würde der Ortsrandeingrünung dienen und bildet einen für das Landschaftsbild guten Übergang zum Außenbereich. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Ausgleichsmaßnahmen nach Westen „hinausragen“ und nicht „bündig“ mit der Geltungsbereichsgrenze abschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Untere Naturschutzbehörde beim Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde im Verfahren beteiligt. Eine zustimmende Stellungnahme zum Entwurf einschließlich Grundordnungsplan liegt vor und wurde in diese Abwägung eingestellt.
Die Ausweisung von Anpflanzflächen wurde wie dargestellt vorgenommen, um die erforderlichen Flächen im Geltungsbereich nachweisen zu können, ohne dem Baufeldbereich zu nahe zu kommen und um primär linienhafte Versickerungsmulden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze einordnen zu können.

Punkt 3:
Dem Grünordnungsplan ist zu entnehmen, dass zwei Bäume aufgrund der Erschließung gefällt werden müssen und hierfür Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (siehe Grünordnungsplan Seite 28). In dem Grünordnungsplan sind keine weiteren Angaben zu den Ersatzpflanzungen zu entnehmen. Dem Plan der Ergänzungssatzung sind die zu fällenden Bäume zeichnerisch aufzunehmen. Weiterhin fehlt eine verbindliche textliche Festsetzung für die Baumfällungen als auch die damit verbundenen Ersatzpflanzungen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die genannten Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung. Insofern betrifft der Hinweis keinen Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes umfasst einen größeren Bereich.

Punkt 3:
Die Pflanzfläche M1 besteht aus Heistern und Sträuchern. Es ist eine Pflanzliste mit Pflanzqualitäten der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zu entnehmen. Es fehlen jedoch Angaben zur Pflanzquantität. Somit können momentan Sträucher und im schlimmsten Fall nur ein Baum auf der Fläche angepflanzt werden (oder auch umgekehrt). In den textlichen Festsetzungen wird für die Obstbaumarten auf die Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SiKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 2B und 2C) verwiesen. Diese Festsetzung ist nicht rechtseindeutig, da auf ein weiteres Dokument, welches nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung ist, verwiesen wird. Das Stadtgrünkonzept enthält keine Pflanzempfehlungen für Obstbäume im Betrachtungsraum 2B und 2C. Es besteht die Erforderlichkeit, konkret die Sorte sowie die Qualität der zu pflanzenden Obstbäume anzugeben.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
In den textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 werden die möglichen zu pflanzenden Heister und Sträucher aufgezählt und eine Mindesthöhe geregelt. Für Baumpflanzungen gelten Arten entsprechend der Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SiKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 2B und 2C). Hierauf wird im Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) unter Nr. 3 verwiesen. Hier wird die Einsichtnahme von Vorschriften usw. erläutert, die den Festsetzungen zu Grunde liegen. Dies betrifft auch die Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzep-

tes (SiKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 2B und 2C). Je Grundstück sind gem. Festsetzung 4.3 zusätzlich 4 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Punkt 4:
Die Einfriedungen sollten eine Bodenfreiheit von 0,15 m haben, damit Kleinsäuger barrierefrei passieren können.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Bauleitplanung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, 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. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind nur eingeschränkt möglich. Dieser Rechtswirksamkeit ordnet sich auch die in der Stellungnahme vorgeschlagene Festsetzungen unter.

Punkt 5:
Es wird begrüßt, dass Schottergärten ausgeschlossen sind.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 6:
Die städtebauliche Flächenbilanz (Seite 13 der Begründung) spiegelt sich nicht in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wider.
In der städtebaulichen Flächenbilanz wird das Plangebiet mit 2.940 m² angegeben. Im Textteil GOP wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Flurstücken vorgenommen. Für die Flurstücke 101/1 und 102 wird eine Flächengröße von 1.087 m² angegeben. Für den nördlichen und südlichen Teil des Flurstücks 100 werden jeweils 866 m2 angegeben. In Summe ergibt sich daraus ein Plangebiet von 2.819 m².
In der Flächenbilanz wird die überbaubare Fläche mit 753 m² bilanziert. In der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung kommt man bei der Addition von Wohngebäude mit Dachbegrünung, die mit 180 m² angesetzt sind, und Wohngebäude (Gebäude und Nebenflächen), welche mit 100 m² in die Berechnung einfließen, auf eine überbaute Fläche von 840 m². Damit gibt es einen Unterschied von 87 m², die mehr versiegelt werden, als in der städtebaulichen Bilanz dargestellt.
Außerdem können die Angaben der Gehölzpflanzungen M1 der städtebaulichen Flächenbilanz und der Eingriffs- und Ausgleichsplanung nicht miteinander verglichen werden. In der städtebaulichen Bilanz wird die Maßnahme M1 mit 510 m² angegeben und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit 512 m². Die Wertpunkte für Gärten mit 25 Punkten erscheint sehr hoch bilanziert. Zunächst muss festgehalten werden, dass als Biotoptyp 9111 die Bedeutungsstufe mit „sehr gering“ festgelegt ist (siehe Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens). Die Bedeutungsstufe „sehr gering“ wird nach „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ mit 6 bis 15 Punkten bewertet. Demzufolge ist die Bewertung mit 25 Punkten für einen Hausgarten zu hoch angesetzt, da der Garten oft eine Grünfläche darstellt und durch häufiges Mähen mehr einem intensiv ge-

nutzten Grün gleicht, bei dem keine Artenvielfalt gefördert wird. Aufgrund dessen müsste die Bedeutungsstufe herabgesetzt werden und mit maximal 15 Punkten bilanziert werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird aufgrund der Fehler nicht anerkannt. Es wird um Überarbeitung gebeten, so dass diese nachvollziehbar ist.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die Flächenbilanz des GOP wird nach Überprüfung wie folgt redaktionell geändert:

Flurstücke 101/1 und 102 zusammen:	1.087 m^2
Flurstück 100 / nördlicher Teil:	934 m^2
Flurstück 100 / Südlicher Teil:	922 m^2
Gesamtfläche Baugrundstücke:	0,294 ha

Damit gehen die Flächenbilanz gemäß Begründung der Erhaltenssatzung und dem GOP konform. Gemäß dieser Änderung ändert sich zwar die Bilanzierung des GOP, jedoch ohne Wertepunktedifferenz.

Die Größe der festgesetzten Maßnahmefläche M1 wird im GOP auf die in der Begründung beschriebene Größe von 510 m^2 korrigiert.
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Für die Flächen der Ergänzungssatzung gilt nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Wie viel Flächen tatsächlich versiegelt werden, wird erst in den der Satzung nachfolgenden Planungsschritten und der erforderlichen Baugenehmigung ersichtlich. Bei den Flächenbilanzen handelt es sich daher um eine überschlägige Berechnung. Im Textteil des GOP wird mit der maximalen Bebauung der Grundstücke gerechnet. Hier wird der Nachweis geführt, dass auch bei maximaler Bebauung der Grundstücke ein Ausgleich sichergestellt werden kann.
Das Thüringer Bilanzierungsmodell ermöglicht für Gärten den Ansatz einer Wertpunktzahl von 10 bis 30 Wertpunkte (zur Orientierung: Ackerflächen weisen eine Wertpunktzahl von 20 auf). In der vorliegenden Bilanzierung wurden die versiegelten Flächen der Gärten (Wege usw.) mit 0 Punkten bewertet. Somit sind die Gärten Flächen mit Rasen, Beeten und Gehölzbeständen. Ein „Garten in Nutzung“ hat gem. *Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens* einen geringen bis mittleren Wert. Der Ansatz von 25 Wertpunkten ist somit nachvollziehbar und gerechtfertigt für diese Gartenflächen, die nicht wie Äcker jedes Jahr umgebrochen werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N10
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	30.01.2026

Punkt 1:
Mit den in der Artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen und im Grünordnungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist der VANT einverstanden.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:
Bei den geplanten extensiven Dachbegrünungen halten wir es für notwendig, dass eine insektenfreundliche Blühmischung mit gebiets-raumheimischen Arten verwendet wird.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1, Ö9, Ö10; Ö14, Ö16, Ö18, Ö21, Ö22, Ö26
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
Von		Mit Schreiben vom
		29.01.26
		30.01.26
		30.01.26
		30.01.26
		30.01.26
		30.01.26
		30.01.26
		28.01.26
		28.01.26

<u>Alle Stellungnahmen mit identischem Wortlaut einschließlich Nummerierung:</u>
Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.11.2025 wurde der Entwurf für die Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG 008 "Westlich Flurweg" gebilligt und dessen öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung beschlossen. Im Rahmen dieser Möglichkeit möchten wir die nachfolgende Stellungnahme abgeben:

<u>Punkt 1:</u>
Zunächst bitten wir darum, dass den Ortsteilratsmitgliedern und insbesondere dem Ortsteilbürgermeister Hochheim unsere Stellungnahme nur in anonymisierter Form übersandt wird. In der Informationsveranstaltung zu dem Baugebiet durch den Ortsteilbürgermeister von Erfurt-Hochheim wurden die Namen derjenigen verlesen, die bereits Fragen zu dem Baugebiet geäußert hatten, ohne dass sich alle hierzu bereit erklärt hatten. Da der Ortsteilbürgermeister

in der Stadtratssitzung am 05.11.2025 mitgeteilt hat, sich jede einzelne Stellungnahme ansehen zu wollen, bitte wir von der namentlichen Nennung Abstand zu nehmen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Verfahrensdurchführung inklusive der Information des Ortsteilrates zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

<u>Punkt 2:</u>

Im Hinblick auf das geplanten Baugebiet wurde uns mitgeteilt, dass von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und dem damit verbundenen Durchführungsvertrag abgesehen wurde, also auch auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Übernahme etwaiger damit einhergehender Kosten verzichtet wurde. Damit entfällt auch die Prüfung, ob die Vorhabenträger bereit und in der Lage sind, ihr Vorhaben in der vorgegebenen Frist durchzuführen. Lediglich die Erarbeitung der erforderlichen Fachplanungen und Gutachten wurde mittels eines Kostenübernahmevertrages auf die Vorhabenträger übertragen. Für uns stellt sich die Frage, ob dies noch durch die vorhergehenden Beschlussfassungen des Stadtrates gedeckt ist.

Darüber hinaus sind die Gründe für ein Absehen von der Beschlussfassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB von Interesse, da - entgegen der Darstellung des Ortsteilbürgermeisters in der vorgenannten Einwohnerversammlung - nicht alle Kosten von den Vorhabenträgern übernommen werden, sondern nur die Planungskosten (nicht aber die Erschließungskosten).

Auch die Fristen zur Umsetzung des Bauvorhabens entfallen damit. Inwieweit müssen die Einwohnerinnen und Einwohner der hiervon betroffenen Gebiete vor diesem Hintergrund mit längeren Einschränkungen bei der Umsetzung der Baumaßnahme, insbesondere bei Zuwegung, rechnen?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
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 durch den Stadtrat 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.

Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung übernommen.

Die Grundstücke sind erschlossen. Dies wurde durch die Stadtwerke Erfurt bestätigt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind von öffentlicher Seite damit nicht erforderlich. Durch die Grundstückseigentümer sind die Grundstücke selbstständig an die vorhandenen Versorgungsleitungen anzuschließen und dies mit den Stadtwerken abzustimmen.

Da nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung die betroffene Fläche als Innenbereich zu betrachten ist, regeln sich alle ggf. anfallenden weiteren Kosten im Rahmen von dann möglichen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Ggf. auftretende Einschränkungen für die umliegenden Anwohner, die aus Bautätigkeit resultieren, resultieren aus den zu erteilenden Baugenehmigungen und ggf. damit verbundenen Auflagen an die Antragsteller.

Zeitliche Bindungen an die bauliche Umsetzung im Bereich der Ergänzungssatzung gibt es von Rechtswegen nicht. Eine Bauverpflichtung besteht ausdrücklich nicht. Zeitliche Bindungen ergeben sich einzig aus zu erteilenden Baugenehmigungen und deren zeitliche Bindung.

Punkt 3:

Punkt 3.1.:

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt hat die im Jahr 2022 beantragten Bauabsichten für das in Rede stehende Gebiet unter Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde abgelehnt. Die Gründe waren u. a. die Notwendigkeit eines Bebauungsplans aufgrund umweltrelevanter Belange wie der fortschreitenden Zersiedelung des Landschaftsraumes, der Lage der Grundstücke in der Klimaschutzzone 1. Ordnung und deren Freihaltung und Sicherung zur Gewährleistung der lufthygienischen und klimaökologischen Situation von Erfurt sowie die durch die Hanglage des Plangebietes bedingten Außengebietswasserzuflüsse bei Starkniederschlagsereignissen. Von der Fachbehörde wurde die Nutzung des Teilbereiches Elsterberg West aufgrund der Schallimmissionen durch den Ausbau der ICE Trasse für die Entwicklung neuer Wohngebiete abgelehnt.

Da diese Gründe, insbesondere die Zersiedelung des Landschaftsraumes, die Bebauung der Klimaschutzzone 1. Ordnung und die dadurch bedingte Störung des Mikroklimas nicht entfallen, bitte wir um Darlegung zum Entfallen dieser Gründe. Hierbei sollte eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den von der Fachbehörde vorgetragenen Argumenten in den vorberatenden Ausschusssitzungen bzw. der Stadtratssitzung erfolgen. Dies erfolgte bisher nicht. Das Argument, dass 3 bauwillige Bürger von Hochheim ihre Bauvorstellungen realisieren wollen, dürfte in der Abwägung kaum ausschlaggebend sein. Zudem steht zu befürchten, dass aufgrund der Vorbildwirkungen (die Bauplanungen für das Baugebiet um den Friedhof sollen demnächst wieder aufgerufen werden) landwirtschaftliche Flächen nicht nur in einem räumlich sehr eng begrenzten Bereich in Anspruch genommen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. Im Rahmen der Umsetzung des vor-

genannten 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 im Kontext des nachgewiesenen Bedarfs der Stadt Erfurt für entwickelbare kleine Bauflächen, für die das Instrument der Ergänzungssatzung durch das Vorhandensein eines für das Einfügungsgebot anwendbaren Maßstabes des angrenzenden baulichen Umfeldes umsetzbar ist, getroffen. Da dieser anwendbare Maßstab vorliegt, wurde die Entscheidung zu Gunsten der Ergänzungssatzung durch den Stadtrat vorgenommen. Wohl wissend, dass die bereits 2022 angesprochenen Themen auch bei der Beurteilung der Planung grundsätzlich von Belang sein würden, wurden vorab zum Entwurf der Ergänzungssatzung neben einem Grünordnungsplan (GOP) folgende Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einbezogen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster)
- Schallimmissionsprognose
- Regenwasserkonzeption

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB)/Behörden einschließlich der betroffenen Naturschutzorganisationen zu beteiligen. Dies ist erfolgt. Die Äußerungen in den Stellungnahmen der Behörden und Naturschutzorganisationen werden in die Abwägung eingestellt.

Hinsichtlich der angesprochenen „Vorbildwirkung“ für andere zu untersuchende potentielle Bauflächen ist die Entscheidung über eine nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entwickelbare Fläche durch die Behörde zu treffen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Erfurt darüber entschieden werden, wie weiter zu verfahren ist. Beschriebene „Vorbildwirkungen“ von standortbezogenen Einzelplanungen auf andersgelegene Standorte können im Rahmen dieses demokratischen Aufstellungsprozederes ausgeschlossen werden. Auf die Aufstellung von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen besteht gem. §1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch.

Punkt 3.2.:

Zur Lärmsituation werden die Grenzwerte aufgrund der Bahntrasse der DB zwar derzeit nur leicht überschritten. Hier stellt sich aber die Frage, inwieweit der geplante Ausbau der Bahnstrecke in Richtung Bischleben schon mitberücksichtigt wurde. Die vorgelegten Gutachten wie zum Artenschutz und der Schallimmissionsprognose sind zudem schon über 1 Jahr alt. So wurden in dem im Artenschutzgutachten bezeichneten Untersuchungsgebiet mit 17 beobachteten Vogelarten (Pkt. 4.2.1 Tab.1) im Jahr 2025 durch Anwohner folgende weitere Vogelarten beobachtet: Kleiber, Zaunkönig, Eichelhäher, Blaumeise, Schwanzmeise, Bunt-/Mittelspecht, Rotmilan. Inwieweit wurden der Beschlussfassung des Stadtrats neue Werte oder Artenschutzuntersuchungen zugrunde gelegt? Welche konkreten Auswirkungen hat das Baugebiet auf die lufthygienische und klimaökologische Situation im Ortsteil von Hochheim?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Dem Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 lagen folgende Fachgutachten bei:

- Grünordnungsplan 2/2025
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse) 7/2024
- Schallimmissionsprognose 4/2024

Die Erstellung dieser Gutachten benötigt einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus sind sie z.B. bei der Erfassung von faunistischen Kategorien an vorgegebene Zeiten gebunden. Insoweit ist eine laufende Aktualisierung nicht realistisch und auch nicht üblich. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sich im Zeitraum der Gutachtenerstellung bis zur Offenlage des Entwurfs die Rahmenbedingungen am Standort nicht geändert haben. Dies betrifft auch zukünftige Ausbaumaßnahmen der Deutschen Bahn.

Die aufgeführte Erfassung von 17 Vogelarten entspricht dem faunistischen Hintergrund des Standortes. Hierbei geht es um Brutvögel und Nahrungsgäste. Zusätzliche Sichtungen von mit dem Gutachten nicht vorgefundenen Vogelarten können sporadisch durch Vogeldurchflug und sonstige einmalige Ereignisse auftreten.

Die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung mit drei Einfamilienhäusern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes unter Bezugnahme der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des erarbeiteten Klimagutachtens von 2024 durch das Büro Lohmeyer untersucht.

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.

<u>Punkt 4:</u>

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung zu den textlichen Festsetzungen davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Hier fehlen entsprechende textliche Festlegungen in der Ergänzungssatzung.

Die Umgebungsbebauung besteht ausnahmslos aus einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern ohne aufgeständerte Solaranlage. Diese Umgebungsbebauung mit einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern wurde in der Vergangenheit aufgrund der Besonderheit der Siedlung rund um den Elsterberg bei der Berücksichtigung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB sehr streng - auch unter Einbeziehung der oberen Bauaufsichtsbehörde - gehandhabt.

In der Vergangenheit wurde ein beabsichtigtes Vorhaben zu einem vollgeschossigen rückseitigen Anbau an ein Bestandshaus mit Satteldach, wegen der besonderen Siedlungsstruktur rund um den Elsterberg, als mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB unvereinbar angesehen (siehe hierzu das Bauvorhaben Scharbergweg 14 aus dem Jahr 2011, V 0426/2011.3). Gespräche mit dem damaligen Baudezernenten der Stadt Erfurt, Herrn Ingo Mlejnek (CDU) unter telefonischer Hinzuziehung des Thüringer Landesverwaltungsamtes führten zu keiner anderen bauplanungsrechtlichen Bewertung. Die Bebauung im Scharbergweg 16 wurde dabei als sogenannter "Ausreißer" betrachtet.

Zwei Vollgeschosse mit einer aufgeständerten Solaranlage würden damit von der Umgebungsbebauung insbesondere aufgrund des steil ansteigenden Geländes in erheblichem Maße abweichen.

Gleiches gilt für die Festsetzung, die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als begrünte Flachdächer auszuführen. Auch das wäre ein Novum in der Umgebungsbebauung. Eine harmonische Einordnung der Bauten in die Umgebungsbebauung und die Landschaft am Ortsrand von Erfurt-Hochheim ist damit nicht gegeben.

Vorgaben zur Größe der Kubatur und eine genaue Festlegung zur überbaubaren Grundstücksfläche fehlen in der Ergänzungssatzung als textliche Festsetzungen. Die Ergänzungssatzung dürfte angesichts der erheblich abweichenden Festsetzungen von der Umgebungsbebauung von ihrer Zielsetzung nicht den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen nur ergänzen, sondern - wie die Stadtverwaltung im Jahr 2022 feststellte - die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen. Die Planungspflicht der Gemeinde dürfte insoweit in nicht zulässiger Weise nach§ 1 Abs. 3 BauGB leerlaufen (BVerwG, Beschluss vom 13.03.2003, Az: 4 BN 20/03, Rz. 3, zitiert nach juris).

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erforderlich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften

nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes, mit den in den Einwänden sogenannten 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach, gerecht zu werden.

Punkt 5:

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB sind nicht gegeben.

Die Ergänzungssatzung erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Dabei kommt es darauf an, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05, zitiert nach juris). Das ist vorliegend - wie in Punkt 4) bereits ausgeführt - nicht der Fall. Hier hätte entsprechend der Stellungnahme der Stadtverwaltung aus dem Jahr 2022 ein "normaler" Bebauungsplan wie in den Ortsteilen Marbach oder Schmira aufgestellt werden müssen.

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke sind Ackerflächen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Der angrenzende südliche Bereich besteht aus gärtnerisch genutzten Flächen. Der gesamte Bereich westlich des Flurweges ist nicht bebaut bzw. nur geringfügig im Rahmen der gärtnerischen Nutzung mit Garagen bzw. kleineren Gartenhäusern bebaut. Die geplante Bebauungsfläche wird von der vorhandenen Siedlung/Bebauung durch eine Straße bzw. einen Feldweg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge getrennt. Die betroffenen Grundstücke sind damit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht entsprechend geprägt. Die in den Außenbereich hineinragende Bebauung würde damit einen Siedlungssplitter darstellen.

Soweit eine Bebauung zulässig sein sollte, stellt sich die Frage, aus welchen Gründen die gesamte Fläche der Außenbereichsgrundstücke einschließlich der als M1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen in die Ergänzungssatzung als "Bauland" einbezogen werden soll. Hier wäre eine Ausweisung als Gartenland ausreichend, auch um eine weitere Bebauung der Grundstücke von vornherein auszuschließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung
Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße Flurweg mit der Ortsstraße „Am Stadtblick“ ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung stellt sich derzeit auf Grund der vorbeschriebenen angrenzenden Bebauungen eher als eine „abgebrochene“ Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße „Flurweg“ als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum ortsbildgerecht zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu gestalten. Im Rahmen dessen kann der vorhandene Innenbereich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung limitieren (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dar.
Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im vierstelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle. Die Stadt Erfurt verfügt derzeit weder im Innenbereich noch im gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Außenbereich über ausreichende Flächenpotentiale, um nur annähernd die aufgeführten Zielvorgaben der Siedlungskonzeption in den nächsten Jahren erfüllen zu können. Insoweit ist es die Aufgabe der Verantwortlichen der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. einfach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Insoweit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gegeben sind.

Punkt 6:

Punkt 6.1.:

Die im Mai 2025 erstellte Regenwasserkonzeption wurde mit einer veralteten Softwareversion von 2016 erstellt und berücksichtigt nicht die aktuell (seit Oktober2024) geltende Norm DWA A 138 1, welche Starkregenereignisse stärker berücksichtigt.

Die in der Regenwasserkonzeption der Bauherren angenommenen Bodendurchlässigkeiten liegen mit k f =6x10"-4 m/s im Bereich gut durchlässiger sandiger Böden. Für die Regenwasserversickerung auf einem Nachbargrundstück wurde eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit durch das Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi erstellt. Der dafür durchgeführte Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 ergab eine um Größenordnungen geringere Bodendurchlässigkeit (kf 7x10-6) m/s) aufgrund der tonigen Böden in dieser Gegend, die auch Ursache für die wiederkehrenden starken Überschwemmungen bei Starkregenereignissen sind.

Die textlichen Festlegungen der Ergänzungssatzung legen die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen fest (siehe Ziffer 1, 1.1., Größe der Rigolen und des Erdwalls in Ziffer 2.5.1 und 2.5.2). Hier stellt sich für uns zum einen die Frage, wie die Rigolen- und Muldenauslegung ohne eine Ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und eines Durchlässigkeitsversuches nach DIN18130 auf Grundlage von unrealistischen Annahmen zur Versickerungsfähigkeit mit veralteter Software und auf Grundlage veralteter Normen als textliche Festsetzung aufgenommen werden kann. Für eine fachlich fundierte Festsetzung ist das Vor-

liegen einer ingenieurgeologischen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und ein Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 im Bereich der geplanten Versickerungsrigolen notwendig, um die realistische Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen und eine fundierte Rigolendimensionierung durchführen zu können. Dies muss vor dem Beschluss über die Ergänzungssatzung durch den Stadtrat in die textliche Festsetzung einfließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert.
Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis geführt.
Die im Ergebnis dessen mit der Ergänzungssatzung unter 2.5.1. festgesetzten Versickerungsmulden (Rigolen) werden mit einem gemäß vorliegender Regenwasserkonzeption ermitteltem Mindestrückhaltevolumen und Mindestlängen festgesetzt. Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente im Rahmen dieses Antragsverfahrens vorzunehmen. Da die Festsetzung sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Demgemäß müssen die textlichen Festsetzungen diesbezüglich nicht geändert werden. Die Begründung wird redaktionell zur Erläuterung ergänzt und die Anlage „Regenwasserkonzeption“ zur Begründung hinsichtlich der vorbeschriebenen Sachstände (Berechnungsgrundlage usw.) redaktionell ebenfalls ergänzt.

Punkt 6.2.:
Sollte das Baugrundgutachten aus dem Jahr 2020, welches als Anlage zur Vorhabenbeschreibung zum Antrag in der Drucksache 1287/22 auch für die vorliegende Ergänzungssatzung als Grundlage herangezogen werden, weisen wir vorsorglich auf Folgendes hin:

In dem aufgeführten Baugrundgutachten wurden nur zwei Bohrprofile auf dem gesamten Baugrundstück angelegt und dort Durchlässigkeitsversuche durchgeführt (Sch 1 und Sch 2). Diese weisen eine stark unterschiedliche Durchlässigkeit des Bodens auf. Einmal wurde sehr gut durchlässiger Boden an der Entnahmestelle Sch 1 mit einem Durchlässigkeitsfaktor von $6{,}4*10^{-5}$ m/s vorgefunden. Dagegen wurde an der Entnahmestelle Sch 2 ein sehr schlecht durchlässiger Boden mit einer mehr als eine Größenordnung schlechteren Bodendurchlässig-

*keit von 3,0*10^{-6} m/s vorgefunden. In dem Baugrundgutachten ist zudem nicht ersichtlich, an welchen Stellen des Grundstücks die zwei Bohrprofile angelegt wurden. Für uns ist nur erkennbar, dass das Grundstück schlecht und gut durchlässigen Boden enthält.*

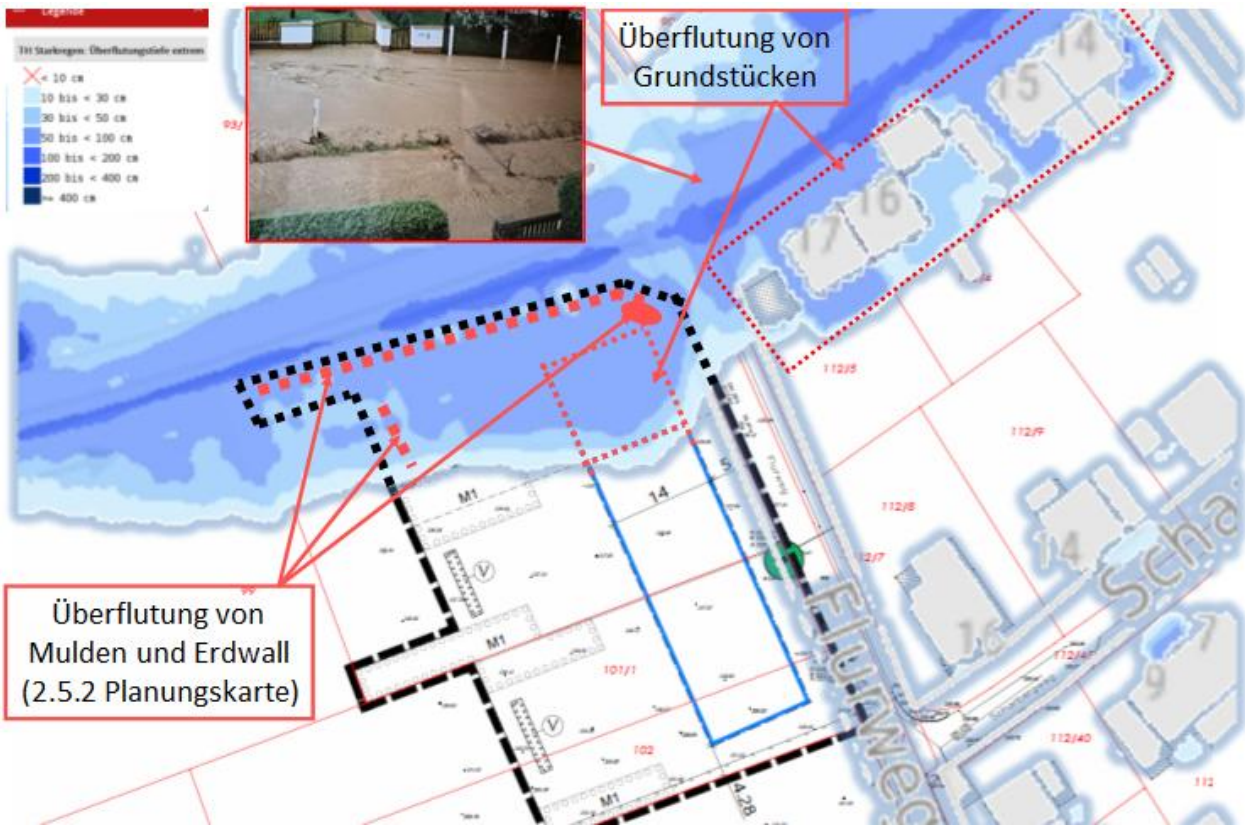
In der Ergänzungssatzung wurde lediglich der für die Bauherren günstigere Wert zugrunde gelegt. Aus unserer Sicht kann dieser günstige Wert für die Rigolenauslegung insgesamt nicht maßgeblich sein. Wegen der unterschiedlichen Bodenversickerung sind aus unserer Sicht mindestens 3 Bohrprofile über die Länge der geplanten Rigolen notwendig. Hintergrund ist die Überschwemmungsgefahr sowohl auf den zu bebauenden Grundstücken selbst als auch auf den Nachbargrundstücken bei Starkregenereignissen, um eine sorgfältige und ausreichend dimensionierte Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von 6,4*10^{-5} m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Unabhängig davon ist festzustellen, dass mit der für die Planung entscheidenden Schürfe (Schurf 1) im Planungsbereich eine sehr gute Durchlässigkeit für Oberflächenwässer nachgewiesen werden kann und damit die auf dem Grundstücksbereich mögliche Versickerung von Oberflächenwasser nachweisbar ist. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Entwässerungsgesuches in einem nachgelagerten Bauantragsverfahren.

Punkt 6.3.:
Die Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren in Thüringen, zu finden im Geoportal.de, haben sich als sehr aussagekräftig herausgestellt. Hier werden auf Teilen der mit der Ergänzungssatzung belegten Grundstücke Überflutungstiefen von über einem halben Meter und hohe Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s bei Extremwetterereignissen ausgewiesen.
(https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-th).

In der nachfolgenden Darstellung ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage 2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis überlagert. Auch ein typisches Bild des Überschwemmungsgeschehens im unmittelbaren Nachbarbereich ist eingefügt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) überlagert mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die in der Stellungnahme herangezogenen Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren stellen folgende Sachverhalte dar:

Auszug aus dem Erläuterungstext des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu den Karten für Starkregenereignisse:

Zitat:

„Zielsetzung
Mit Fokus auf den bundesweiten Katastrophenschutz baut die Hinweiskarte Starkregengefahren auf einheitlichen Grundlagendaten, generalisierten Annahmen sowie vergleichbaren Szenarien auf. Sie bietet die Möglichkeit hinsichtlich potenzieller Überflutungen durch Starkregen zu sensibilisieren und auf mögliche Risikozonen hinzuweisen.

Die Karte soll nicht für eine metergenaue Gefahrenbewertung oder als Planungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen verwendet werden. Für diese Anwendungen können kommunale Starkregengefahrenkarten infrage kommen, die oftmals für Planungszwecke an lokale Verhältnisse und Bedarfe angepasst sind.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren dient als Erstinformation im persönlichen und öffentlichen Starkregenrisikomanagement sowie im Katastrophenschutz, um einen Überblick über eine potenzielle Gefahrensituation zu erhalten.

Welche Informationen zeigt die Karte?

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für jeden Quadratmeter in Deutschland die maximale Überflutungstiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung nach zwei simulierten Starkregenereignissen:

- Ein außergewöhnliches Ereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (regional unterschiedliche Niederschlagsmengen nach dem Datensatz KOSTRA-DWD)
- Ein extremes Ereignis mit 100 mm Niederschlag in einer Stunde (siehe Abbildung 1)

Die Karte entsteht mithilfe von Daten des Bundes und der Länder zur Geländeoberfläche (u.a. DGM1, Basis-DLM, ATKIS, ALKIS) sowie zu abflussrelevanten Bauwerken wie Durchlässen, Pumpwerken und Gebäuden.“

Wie beschrieben, geht es in den Darstellungen der Starkregenkarte um außergewöhnliche Ereignisse, die statistisch alle 100 Jahre auftreten können und um Extremereignisse mit 100mm Niederschlag in einer Stunde. Dabei ist zu konstatieren, dass im nördlichen Bereich des Flurstücks 100 gemäß Starkregenkarte eine „extreme Überflutungstiefe von 50 bis 100cm“ gemäß der Ereignislage (s.o.) auftreten könnte. Um diesen Ereignissen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzubeugen, wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 gemäß zeichnerischer Festsetzung und textlicher Festsetzung 2.5.2. ein 50 cm hoher Erdwall in Kombination mit einer zusätzlichen Auffangmulde vorgesehen, die zusammen ein Eindringen ggf. anfallender Extremregenwässer auf den Grundstücksbereich Fl.-St. 100 verhindern sollen bzw. dazu dienen, anfallendes Extremwasser in die geplanten Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu führen und dort zu versickern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

<u>Punkt 6.4:</u>
Aus der Abbildung werden drei Dinge offensichtlich:

a) Die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und am Stadtblick 1) sind schon jetzt signifikanten Überschwemmungsgefahren bei Starkregen ausgesetzt. Dies deckt sich mit den Erfahrungen der Bewohner aus den katastrophalen Überschwemmungsereignissen der Jahre 1996, 2013 und 2023.

b) Von den 3 beplanten Grundstücken befindet sich das nördliche Grundstück in einem Bereich mit hoher Überschwemmungsgefahr. In der Ergänzungssatzung festgelegte Maßnahmen zum Hochwasserschutz (50 cm hohe Erdwälle und Rückhaltetümpel unter Punkt 2.5.2) befinden sich in diesem Bereich, sind aber bei den prognostizierten Überflutungstiefen deutlich über 50 cm wirkungslos.

c) Statt die bekannten Überschwemmungsgefahren aktiv anzugehen und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner in der Umgebungsbebauung zu ergreifen, werden durch die zusätzlichen Versieglungen im Bereich der geplanten Ergänzungssatzung die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1) wissentlich erhöhten Überschwemmungsgefahren ausgesetzt. Ihre Gebäude werden bei Starkregenereignissen noch öfter und noch stärker in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies wirkt sich auch auf die Bewohner im Ortsteil von Hochheim selbst, insbesondere entlang der Bischlebener Straße, aus.

Auch in dem Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 wird auf die Karte des Geoportal.de Bezug genommen. Aus Sicht des Umweltministeriums sei es ange-

raten, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden.

Wir weisen aufgrund der Betroffenheit der Anwohner von Starkregenereignissen dringend darauf hin, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung einzubeziehen. Falls dies nicht der Fall ein sollte, bleiben Haftungsansprüche der betroffenen Anwohner vorbehalten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Zu a)
Gemäß der vorliegenden Starkregenkarte ist es zutreffend, dass die beschriebenen Grundstücke am Elsterberg bei Extremereignissen von heranrückendem Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum „Am Elsterberg“ betroffen sind. Aus dem in der Stellungnahme beigefügten Foto ist jedoch auch zu erkennen, dass die beschriebenen Überflutungen sich primär auf den Straßenraum konzentrieren.

Zu b)
Es ist korrekt, dass gemäß Starkregenkarte ein großer Teil des Flurstücks 100 innerhalb der Ergänzungssatzung in einem prognostizierten Überflutungsbereich befindet. Gerade um dem entgegenzuwirken, wurden mit der gemäß aktueller Regenwasserkonzeption ergänzten textlichen Festung 2.5.2. und der Darstellung in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung mittels eines Schutzwalls an der nördlichen Grundstücksgrenze und gemäß der aktualisierten Regenwasserkonzeption aus 5/2026 einem zusätzlichen Schutzwall an der westlichen Grundstücksgrenze sowie zusätzlicher Mulden geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen, die eine Überflutung bei Extremwetterereignissen verhindern sollen. Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Zu c)
Gemäß den getroffenen Regelungen der Ergänzungssatzung ist festgelegt, dass das auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken nach deren Aufsiedlung anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Dem entsprechend wurde die Ausführung aller Gebäude als begrünte Flachdächer festgesetzt. Gleichermaßen sind Festsetzungen getroffen, die absichern, dass zusätzliches, auf den Freiflächen der Grundstücke der Ergänzungssatzung anfallendes Oberflächenwasser im Grundstücksbereich zu versickern ist. Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Gleichermaßen sind die aus Westen über den vorhandenen Feldweg im Ereignisfall anfallenden Starkregenmengen in unveränderter bzw. durch die vorzunehmenden Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen auf den 3 Grundstücken der Ergänzungssatzung reduzierter Größe im Straßenraum bei den beschriebenen Extremsituationen anzutreffen. Veränderungen sind daher auch im Bereich der Bischlebener Straße durch eine Bebauung gemäß Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

Der Hinweis auf ein Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 mit

dortigem Verweis auf die Karte des Geoportal.de wird zur Kenntnis genommen. Der Rat aus Sicht des Umweltministeriums, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden, kann nur zugestimmt werden. Gerade die vorliegende Ergänzungssatzung als einfaches bauleitplanerisches Instrument folgt bereits diesem Hinweis und setzt wie bereits beschrieben Maßnahmen fest, um durch Neubebauung keine zusätzlich abzuleitenden Oberflächenwässer zu erzeugen, den grundstücksinternen Anfall auf den Baugrundstücken zu belassen und Maßnahmen gegen Extremwasserereignisse durchzuführen.

Punkt 7.:
Wir bitten um kritische Überprüfung der Berechnungsgrundlagen im Gutachten, eine Aktualisierung auf Grundlage der aktuellen Norm DWA A 138-1 und um Berücksichtigung der besonderen Starkregensensitivität des nördlichen Bereichs des Planungsgebietes sowie der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1).

Für die Auslegung der Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken bitten wir um eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, die Durchlässigkeitsversuche entlang der geplanten Rigolenfläche nach DIN 18130 beinhaltet.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Gemäß Abwägung Punkt 6.1. wurde die Berechnungsgrundlage der Regenwasserkonzeption auf ihre Aktualität hin überprüft und hinsichtlich ihrer Korrektheit bestätigt.
Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Sich daraus ergebende fachliche Anforderungen zu Planung, Bemessung und Ausführung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde aufzustellen.

Punkt 8.:
Die Anbindung an die Straßenentwässerung ist kritisch, da die bisherigen Abwasserkanäle an der Kapazitätsgrenze sind. Diese Informationen wurden Anwohnern vom Entwässerungsbetrieb mitgeteilt. Daher ist der Anschluss von 3 weiteren Einfamilienhäusern nicht nachvollziehbar.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung
Gemäß der vorliegenden Ergänzungssatzung müssen alle auf den entstehenden Baugrundstücken anfallen Oberflächenwässer auf den Grundstücken verbleiben. Insoweit wird keine Anbindung von Oberflächenwasserableitungen an den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Ämter der Stadt Erfurt bzw. der stadteigenen Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Ergänzungssatzung gibt es keine ablehnende Stellungnahme zur Einleitung von Schmutzwässern in den vorhandenen Abwasserkanal.

Punkt 9.:

In den Straßen Am Elsterberg, Flurweg, Hangweg und Scharbergweg sind kaum Ausweichmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorhanden. Die Ausweisung der Tempo-30-Zone hat angesichts haltender und parkender Autos kaum zu einer Entlastung geführt. Die Erfahrung im ländlichen Bereich zeigt, dass gerade Familien mit Kindern - auch mit regelmäßiger Busanbindung - oft über mehr als 1 KFZ verfügen. Insoweit wäre darzulegen und zu prüfen, inwieweit der Flurweg zu erweitern wäre, um entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dennoch ist festzuhalten: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in einem Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, sodass in den Einfahrtsbereichen auch zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr entstehen können. Die Abdeckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken zu planen und zu realisieren und nicht auf öffentlichen Flächen.

Punkt 10.:

Im Rahmen der Beschussfassung sollte auch geprüft werden, welche Anforderungen für die Baustelleneinrichtung und deren Realisierbarkeit bestehen:

- *Die Zufahrt und die Wendeschleife für Baufahrzeuge sollte auf den Baugrundstücken hergestellt werden, da der Flurweg die einzige Zuwegung zum Flurweg, Hangweg und Scharbergweg ist. Hier erschließt sich für uns noch nicht, wie gewährleistet werden soll, dass der Flurweg während der gesamten Bauphase für Rettungswagen und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist.*

- *Inwieweit reicht die Traglast der Straßen einschließlich der Fußwege und Bordsteine im Bereich des Elsterberges für die Baustellenfahrzeuge aus? Die vorhandenen Straßen Am Elsterberg, Am Stadtblick und Flurweg verfügen u. E. nicht über die erforderliche Tragfähigkeit für die durch eine Bautätigkeit zu erwartenden Belastungen durch Schwerlast- verkehr. Es steht zu erwarten, dass die Befahrungen durch schwere Bagger, Tieflader, Betonpumpen, Betontransportfahrzeuge und schwere Kipper zum Transport von Erd- und Baustoffen die vorhandenen Straßen nachhaltig beschädigen. Den vorgenannten Fahrzeugen mit einem zu erwartenden Gesamtgewicht von jeweils 20 t oder gar 40 t würde der derzeitige Straßenaufbau sicherlich nicht standhalten.*
  Die bestehenden Straßen wissentlich einer Überlastung auszusetzen wäre unverantwortlich. Die ggf. hieraus entstehenden Kosten kämen auf die Stadt Erfurt zu. Momentan vorhandene Schlaglöcher Am Elsterberg bestehen teilweise schon seit über einem halben Jahr und wurden noch nicht repariert. Es stellt

sich die Frage, wie, wann und durch wen weitere Straßenschäden beseitigt und finanziert werden!?

- *Inwieweit werden Überfahrten zu den Grundstückseinfahrten geschützt, die von den Eigentümern selbst finanziert wurden und bereits jetzt aufgrund der Enge der Straßen als Ausweichfläche von Fahrzeugen bei Gegenverkehr überfahren werden? Wie wird sichergestellt, dass Baufahrzeuge diese im Rahmen der Baumaßnahmen aufgrund der Enge des Elsterberges nicht überfahren?*

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2, Ö25
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
von		Mit Schreiben vom 29.01.26 (Eingang als mail 30.01.26 und Postalisch 02.02.2026) 30.01.26

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.11.2025 wurde der Entwurf für die Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG 008 "Westlich Flurweg" gebilligt und dessen öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung beschlossen. Im Rahmen dieser Möglichkeit möchte ich die nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Punkt 1:
Diese Stellungnahme kann in anonymisierter Form den Ortsteilratsmitgliedern und dem Ortsteilbürgermeister Hochheim vorgelegt werden. In der Informationsveranstaltung zur geplanten Bebauung wurden Namen von Menschen genannt, die sich bereits mit Fragen geäußert haben sollen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Verfahrensdurchführung inklusive der Information des Ortsteilrates zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

Punkt 2:
Im Hinblick auf das geplanten Baugebiet wurde uns mitgeteilt, dass von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und dem damit verbundenen Durchführungsvertrag abgesehen wurde, also auch auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Übernahme etwaiger damit einhergehender Kosten verzichtet wurde. Damit entfällt auch die Prüfung, ob die Vorhabenträger bereit und in der Lage sind, ihr Vorhaben in der vorgegebenen Frist durchzuführen. Lediglich die Erarbeitung der erforderlichen Fachplanungen und Gutachten wurde mittels eines Kostenübernahmevertrages auf die Vorhabenträger übertragen. Für uns stellt sich die Frage, ob dies noch durch die vorhergehenden Beschlussfassungen des Stadtrates gedeckt ist.

Darüber hinaus sind die Gründe für ein Absehen von der Beschlussfassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB von Interesse, da - entgegen der Darstellung des Ortsteilbürgermeisters in der vorgenannten Einwohnerversammlung - nicht alle Kosten von den Vorhabenträgern übernommen werden, sondern nur die Planungskosten (nicht aber die Erschließungskosten).

Auch die Fristen zur Umsetzung des Bauvorhabens entfallen damit. Inwieweit müssen die Einwohnerinnen und Einwohner der hiervon betroffenen Gebiete vor diesem Hintergrund mit längeren Einschränkungen bei der Umsetzung der Baumaßnahme, insbesondere bei Zuwegung, rechnen?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
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 durch den Stadtrat 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.

Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung übernommen.

Die Grundstücke sind erschlossen. Dies wurde durch die Stadtwerke Erfurt bestätigt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind von öffentlicher Seite damit nicht erforderlich. Durch die Grundstückseigentümer sind die Grundstücke selbstständig an die vorhandenen Versorgungsleitungen anzuschließen und dies mit den Stadtwerken abzustimmen.

Da nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung die betroffene Fläche als Innenbereich zu betrachten ist, regeln sich alle ggf. anfallenden weiteren Kosten im Rahmen von dann möglichen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Ggf. auftretende Einschränkungen für die umliegenden Anwohner, die aus Bautätigkeit resultieren, resultieren aus den zu erteilenden Baugenehmigungen und ggf. damit verbundenen Auflagen an die Antragsteller.

Zeitliche Bindungen an die bauliche Umsetzung im Bereich der Ergänzungssatzung gibt es von Rechtswegen nicht. Eine Bauverpflichtung besteht ausdrücklich nicht. Zeitliche Bindungen ergeben sich einzig aus zu erteilenden Baugenehmigungen und deren zeitliche Bindung.

Punkt 3:

Punkt 3.1.:
Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt hat die im Jahr 2022 beantragten Bauabsichten für das in Rede stehende Gebiet unter Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde abgelehnt. Die Gründe waren u. a. die Notwendigkeit eines Bebauungsplans aufgrund umweltrelevanter Belange wie der fortschreitenden Zersiedelung des Landschaftsraumes, der Lage der Grundstücke in der Klimaschutzzone 1. Ordnung und deren Freihaltung und Sicherung zur Gewährleistung der lufthygienischen und klimaökologischen Situation von Erfurt sowie die durch die Hanglage des Plangebietes bedingten Außengebietswasserzuflüsse bei Starkniederschlagsereignissen. Von der Fachbehörde wurde die Nutzung des Teilbereiches Elsterberg West aufgrund der Schallimmissionen durch den Ausbau der ICE Trasse für die Entwicklung neuer Wohngebiete abgelehnt.

Da diese Gründe, insbesondere die Zersiedelung des Landschaftsraumes, die Bebauung der Klimaschutzzone 1. Ordnung und die dadurch bedingte Störung des Mikroklimas nicht entfallen, bitte wir um Darlegung zum Entfallen dieser Gründe. Hierbei sollte eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den von der Fachbehörde vorgetragenen Argumenten in den vorberatenden Ausschusssitzungen bzw. der Stadtratssitzung erfolgen. Dies erfolgte bisher nicht. Das Argument, dass 3 bauwillige Bürger von Hochheim ihre Bauvorstellungen realisieren wollen, dürfte in der Abwägung kaum ausschlaggebend sein. Zudem steht zu befürchten, dass aufgrund der Vorbildwirkungen (die Bauplanungen für das Baugebiet um den Friedhof sollen demnächst wieder aufgerufen werden) landwirtschaftliche Flächen nicht nur in einem räumlich sehr eng begrenzten Bereich in Anspruch genommen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. 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 im Kontext des nachgewiesenen Bedarfs der Stadt Erfurt für entwickelbare kleine Bauflächen, für die das Instrument der Ergänzungssatzung durch das Vorhandensein eines für das Einfügungsgebot anwendbaren Maßstabes des angrenzenden baulichen Umfeldes umsetzbar ist, getroffen. Da dieser anwendbare Maßstab vorliegt, wurde die Entscheidung zu Gunsten der Ergänzungssatzung durch den Stadtrat vorgenommen. Wohl wissend, dass die bereits 2022 angesprochenen Themen auch bei der Beurteilung der Planung grundsätzlich von Belang sein würden, wurden vorab zum Entwurf der Ergänzungssatzung neben einem Grünordnungsplan (GOP) folgende Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einbezogen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster)
- Schallimmissionsprognose
- Regenwasserkonzeption

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB)/ Behörden einschließlich der betroffenen Naturschutzorganisationen zu beteiligen. Dies ist erfolgt. Die Äußerungen in den Stellungnahmen der Behörden und Naturschutzorganisationen werden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis dessen wurde die Artenschutzrechtliche Beurteilung um Aussagen zu Feldhamstervorkommen ergänzt. Die Regenwasserkonzeption wurde ebenfalls im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt.

Hinsichtlich der angesprochenen „Vorbildwirkung“ für andere zu untersuchende potentielle Bauflächen ist die Entscheidung über eine nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entwickelbare Fläche durch die Behörde zu treffen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Erfurt darüber entschieden werden, wie weiter zu verfahren ist. Beschriebene „Vorbildwirkungen“ von standortbezogenen Einzelplanungen auf andersgelegene Standorte können im Rahmen dieses demokratischen Aufstellungsprozederes ausgeschlossen werden.

Punkt 3.2.:
Zur Lärmsituation werden die Grenzwerte aufgrund der Bahntrasse der DB zwar derzeit nur leicht überschritten. Hier stellt sich aber die Frage, inwieweit der geplante Ausbau der Bahn-

strecke in Richtung Bischleben schon mitberücksichtigt wurde. Die vorgelegten Gutachten wie zum Artenschutz und der Schallimmissionsprognose sind zudem schon über 1 Jahr alt. So wurden in dem im Artenschutzgutachten bezeichneten Untersuchungsgebiet mit 17 beobachteten Vogelarten (Pkt. 4.2.1 Tab.1) im Jahr 2025 durch Anwohner folgende weitere Vogelarten beobachtet: Kleiber, Zaunkönig, Eichelhäher, Blaumeise, Schwanzmeise, Bunt-/Mittelspecht, Rotmilan. Inwieweit wurden der Beschlussfassung des Stadtrats neue Werte oder Artenschutzuntersuchungen zugrunde gelegt? Welche konkreten Auswirkungen hat das Baugebiet auf die lufthygienische und klimaökologische Situation im Ortsteil von Hochheim?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Dem Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 lagen folgende Fachgutachten bei:

- Grünordnungsplan 2/2025
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse) 7/2024
- Schallimmissionsprognose 4/2024

Die Erstellung dieser Gutachten benötigt einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus sind sie z.B. bei der Erfassung von faunistischen Kategorien an vorgegebene Zeiten gebunden. Insoweit ist eine laufende Aktualisierung nicht realistisch und auch nicht üblich. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sich im Zeitraum der Gutachtenerstellung bis zur Offenlage des Entwurfs die Rahmenbedingungen am Standort nicht geändert haben. Dies betrifft auch zukünftige Ausbaumaßnahmen der Deutschen Bahn.

Die aufgeführte Erfassung von 17 Vogelarten entspricht dem faunistischen Hintergrund des Standortes. Hierbei geht es um Brutvögel und Nahrungsgäste. Zusätzliche Sichtungen von mit dem Gutachten nicht vorgefundenen Vogelarten können sporadisch durch Vogeldurchflug und sonstige einmalige Ereignisse auftreten.

Die lufthygienischen und klimaökologischen Auswirkungen werden im Grünordnungsplan umfangreich erläutert.

Punkt 4:
Zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung zu den textlichen Festsetzungen davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Hier fehlen entsprechende textliche Festlegungen in der Ergänzungssatzung.

Die Umgebungsbebauung besteht ausnahmslos aus einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern ohne aufgeständerte Solaranlage. Diese Umgebungsbebauung mit einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern wurde in der Vergangenheit aufgrund der Besonderheit der Siedlung rund um den Elsterberg bei der Berücksichtigung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB sehr streng - auch unter Einbeziehung der oberen Bauaufsichtsbehörde - gehandhabt.

In der Vergangenheit wurde ein beabsichtigtes Vorhaben zu einem vollgeschossigen rückseitigen Anbau an ein Bestandshaus mit Satteldach, wegen der besonderen Siedlungsstruktur rund um den Elsterberg, als mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB unvereinbar angesehen (siehe hierzu das Bauvorhaben Scharbergweg 14 aus dem Jahr 2011, V 0426/2011.3). Ge-

spräche mit dem damaligen Baudezernenten der Stadt Erfurt, Herrn Ingo Mlejnek (CDU) unter telefonischer Hinzuziehung des Thüringer Landesverwaltungsamtes führten zu keiner anderen bauplanungsrechtlichen Bewertung. Die Bebauung im Scharbergweg 16 wurde dabei als sogenannter "Ausreißer" betrachtet.

Zwei Vollgeschosse mit einer aufgeständerten Solaranlage würden damit von der Umgebungsbebauung insbesondere aufgrund des steil ansteigenden Geländes in erheblichem Maße abweichen.

Gleiches gilt für die Festsetzung, die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als begrünte Flachdächer auszuführen. Auch das wäre ein Novum in der Umgebungsbebauung. Eine harmonische Einordnung der Bauten in die Umgebungsbebauung und die Landschaft am Ortsrand von Erfurt-Hochheim ist damit nicht gegeben.

Vorgaben zur Größe der Kubatur und eine genaue Festlegung zur überbaubaren Grundstücksfläche fehlen in der Ergänzungssatzung als textliche Festsetzungen. Die Ergänzungssatzung dürfte angesichts der erheblich abweichenden Festsetzungen von der Umgebungsbebauung von ihrer Zielsetzung nicht den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen nur ergänzen, sondern - wie die Stadtverwaltung im Jahr 2022 feststellte - die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen. Die Planungspflicht der Gemeinde dürfte insoweit in nicht zulässiger Weise nach§ 1 Abs. 3 BauGB leerlaufen (BVerwG, Beschluss vom 13.03.2003, Az: 4 BN 20/03, Rz. 3, zitiert nach juris).

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erforderlich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes, mit den in den Einwänden sogenannten 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach, gerecht zu werden.

Punkt 5:

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB sind nicht gegeben.

Die Ergänzungssatzung erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Dabei kommt es darauf an, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05, zitiert nach juris). Das ist vorliegend - wie in Punkt 4) bereits ausgeführt - nicht der Fall. Hier hätte entsprechend der Stellungnahme der Stadtverwaltung aus dem Jahr 2022 ein "normaler" Bebauungsplan wie in den Ortsteilen Marbach oder Schmira aufgestellt werden müssen.

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke sind Ackerflächen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Der angrenzende südliche Bereich besteht aus gärtnerisch genutzten Flächen. Der gesamte Bereich westlich des Flurweges ist nicht bebaut bzw. nur geringfügig im Rahmen der gärtnerischen Nutzung mit Garagen bzw. kleineren Gartenhäusern bebaut. Die geplante Bebauungsfläche wird von der vorhandenen Siedlung/Bebauung durch eine Straße bzw. einen Feldweg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge getrennt. Die betroffenen Grundstücke sind damit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht entsprechend geprägt. Die in den Außenbereich hineinragende Bebauung würde damit einen Siedlungssplitter darstellen.

Soweit eine Bebauung zulässig sein sollte, stellt sich die Frage, aus welchen Gründen die gesamte Fläche der Außenbereichsgrundstücke einschließlich der als M1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen in die Ergänzungssatzung als "Bauland" einbezogen werden soll. Hier wäre eine Ausweisung als Gartenland ausreichend, auch um eine weitere Bebauung der Grundstücke von vornherein auszuschließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße „Flurweg“ mit der Ortsstraße „Am Stadtblick“ ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung stellt sich derzeit auf Grund der vorbeschriebenen angrenzenden Bebauungen eher als eine „abgebrochene“ Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße „Flurweg“ als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum ortsbildgerecht zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu gestalten. Im Rahmen dessen kann der vorhandene Innenbereich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung limitieren (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dar.
Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im vierstelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle. Die Stadt Erfurt verfügt derzeit weder im Innenbereich noch im gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Außenbereich über ausreichende Flächenpotentiale, um nur annähernd die aufgeführten Zielvorgaben der Siedlungskonzeption in den nächsten Jahren erfüllen zu können. Insoweit ist es die Aufgabe der Verantwortlichen der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. einfach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Insoweit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gegeben sind.

Punkt 6:

Punkt 6.1.:
Die im Mai 2025 erstellte Regenwasserkonzeption wurde mit einer veralteten Softwareversion von 2016 erstellt und berücksichtigt nicht die aktuell (seit Oktober2024) geltende Norm DWA A 138 1, welche Starkregenereignisse stärker berücksichtigt.

Die in der Regenwasserkonzeption der Bauherren angenommenen Bodendurchlässigkeiten liegen mit kf =6x10^{-4}m/s im Bereich gut durchlässiger sandiger Böden. Für die Regenwasserversickerung auf einem Nachbargrundstück wurde eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit durch das Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi erstellt. Der dafür durchgeführte Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 ergab eine um Größenordnungen geringere Bodendurchlässigkeit (kf 1x10^{-6})m/s) aufgrund der tonigen Böden in dieser Gegend, die auch Ursache für die wiederkehrenden starken Überschwemmungen bei Starkregenereignissen sind.

Die textlichen Festlegungen der Ergänzungssatzung legen die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen fest (siehe Ziffer 1, 1.1., Größe der Rigolen und des Erdwalls in Ziffer 2.5.1 und 2.5.2). Hier stellt sich für uns zum einen die Frage, wie die Rigolen- und Muldenauslegung ohne eine Ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und eines Durchlässigkeitsversuches nach DIN18130 auf Grundlage von unrealistischen Annahmen zur Versickerungsfähigkeit mit veralteter Software und auf Grundlage veralteter Normen als textliche Festsetzung aufgenommen werden kann. Für eine fachlich fundierte Festsetzung ist das Vorliegen einer ingenieurgeologischen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und ein Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 im Bereich der geplanten Versickerungsrigolen notwendig, um die realistische Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen und eine fundierte Rigolendimensionierung durchführen zu können. Dies muss vor dem Beschluss über die Ergänzungssatzung durch den Stadtrat in die textliche Festsetzung einfließen.

Abwägung
Der Stellungnahme in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Die im Ergebnis dessen mit der Ergänzungssatzung unter 2.5.1. festgesetzten Versickerungsmulden (Rigolen) werden mit einem gemäß vorliegender Regenwasserkonzeption ermitteltem Mindestrückhaltevolumen und Mindestlängen festgesetzt. Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente im Rahmen dieses Antragsverfahrens vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Demgemäß müssen die textlichen Festsetzungen diesbezüglich nicht geändert werden. Die Begründung wird redaktionell zur Erläuterung ergänzt und die Anlage „Regenwasserkonzeption“ zur Begründung hinsichtlich der vorbeschriebenen Sachstände (Berechnungsgrundlage usw.) redaktionell ebenfalls ergänzt.

<u>Punkt 6.2.:</u>

Sollte das Baugrundgutachten aus dem Jahr 2020, welches als Anlage zur Vorhabenbeschreibung zum Antrag in der Drucksache 1287/22 auch für die vorliegende Ergänzungssatzung als Grundlage herangezogen werden, weisen wir vorsorglich auf Folgendes hin:
*In dem aufgeführten Baugrundgutachten wurden nur zwei Bohrprofile auf dem gesamten Baugrundstück angelegt und dort Durchlässigkeitsversuche durchgeführt (Sch 1 und Sch 2). Diese weisen eine stark unterschiedliche Durchlässigkeit des Bodens auf. Einmal wurde sehr gut durchlässiger Boden an der Entnahmestelle Sch 1 mit einem Durchlässigkeitsfaktor von 6,4*1o-s m/s vorgefunden. Dagegen wurde an*
der Entnahmestelle Sch 2 ein sehr schlecht durchlässiger Boden mit einer mehr als eine Größenordnung schlechteren Bodendurchlässigkeit von $3{,}0*10^{-6}$ m/s vorgefunden. In dem Baugrundgutachten ist zudem nicht ersichtlich, an welchen Stellen des Grundstücks die zwei Bohrprofile angelegt wurden. Für uns ist nur erkennbar, dass das Grundstück schlecht und gut durchlässigen Boden enthält.
In der Ergänzungssatzung wurde lediglich der für die Bauherren günstigere Wert zugrunde gelegt.
Aus unserer Sicht kann dieser günstige Wert für die Rigolenauslegung insgesamt nicht maßgeblich sein. Wegen der unterschiedlichen Bodenversickerung sind aus unserer Sicht mindestens 3 Bohrprofile über die Länge der geplanten Rigolen notwendig. Hintergrund ist die Überschwemmungsgefahr sowohl auf den zu bebauenden Grundstücken selbst als auch auf den Nachbargrundstücken bei Starkregenereignissen, um eine sorgfältige und ausreichend dimensionierte Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken zu gewährleisten.

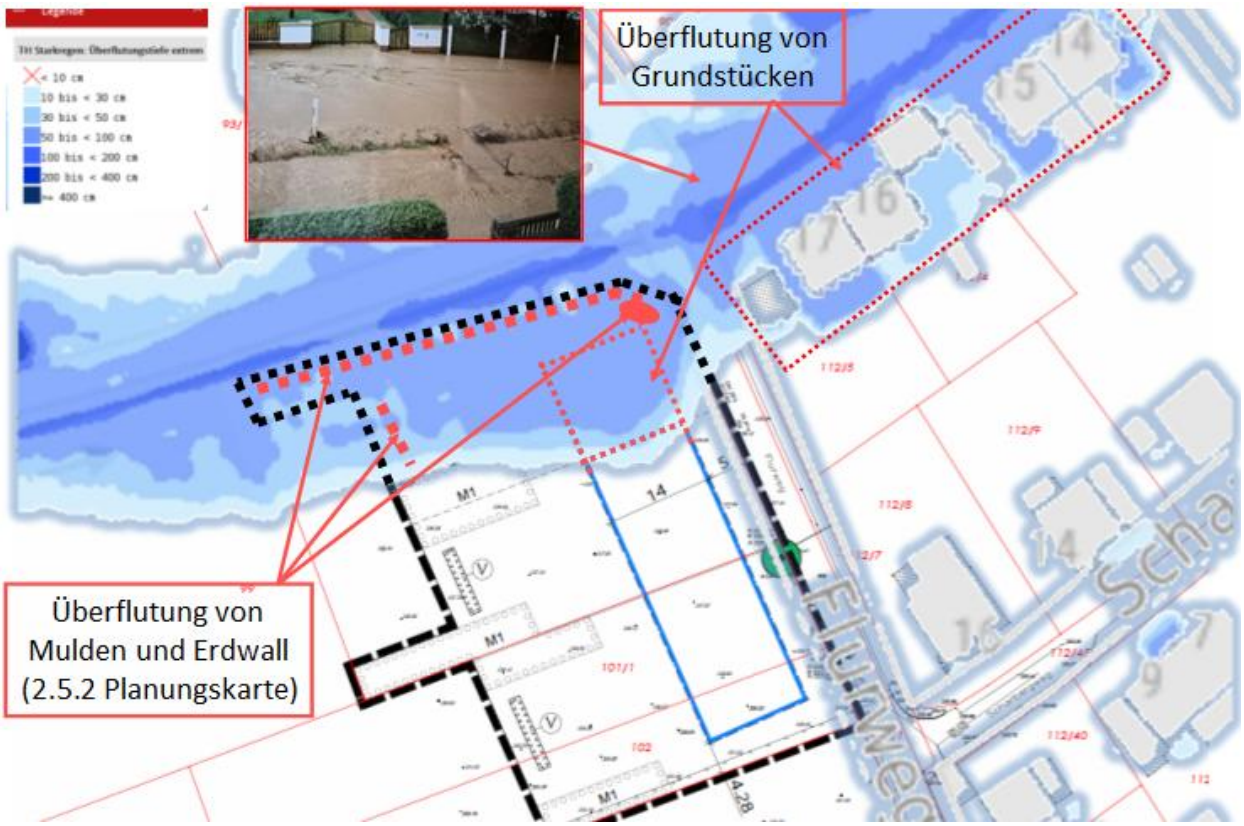
Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1.sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Unabhängig davon ist festzustellen, dass mit der für die Planung entscheidenden Schürfe (Schurf 1) im Planungsbereich eine sehr gute Durchlässigkeit für Oberflächenwässer nachgewiesen werden kann und damit die auf dem Grundstücksbereich mögliche Versickerung von Oberflächenwasser nachweisbar ist. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Entwässerungsgesuches in einem nachgelagerten Bauantragsverfahren.

Punkt 6.3.:

Die Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren in Thüringen, zu finden im Geoportal.de, haben sich als sehr aussagekräftig herausgestellt. Hier werden auf Teilen der mit der Ergänzungssatzung belegten Grundstücke Überflutungstiefen von über einem halben Meter und hohe Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s bei Extremwetterereignissen ausgewiesen.
(https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-th).

In der nachfolgenden Darstellung ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage 2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis überlagert. Auch ein typisches Bild des Überschwemmungsgeschehens im unmittelbaren Nachbarbereich ist eingefügt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) überlagert mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die in der Stellungnahme herangezogenen Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren stellen folgende Sachverhalte dar:

Auszug aus dem Erläuterungstext des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu den Karten für Starkregenereignisse:

Zitat:

„Zielsetzung
Mit Fokus auf den bundesweiten Katastrophenschutz baut die Hinweiskarte Starkregengefahren auf einheitlichen Grundlagendaten, generalisierten Annahmen sowie vergleichbaren Szenarien auf. Sie bietet die Möglichkeit hinsichtlich potenzieller Überflutungen durch Starkregen zu sensibilisieren und auf mögliche Risikozonen hinzuweisen.

Die Karte soll nicht für eine metergenaue Gefahrenbewertung oder als Planungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen verwendet werden. Für diese Anwendungen können kommunale Starkregengefahrenkarten infrage kommen, die oftmals für Planungszwecke an lokale Verhältnisse und Bedarfe angepasst sind.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren dient als Erstinformation im persönlichen und öffentlichen Starkregenrisikomanagement sowie im Katastrophenschutz, um einen Überblick über eine potenzielle Gefahrensituation zu erhalten.

Welche Informationen zeigt die Karte?

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für jeden Quadratmeter in Deutschland die maximale Überflutungstiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung nach zwei simulierten Starkregenereignissen:

- Ein außergewöhnliches Ereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (regional unterschiedliche Niederschlagsmengen nach dem Datensatz KOSTRA-DWD)
- Ein extremes Ereignis mit 100 mm Niederschlag in einer Stunde (siehe Abbildung 1)

Die Karte entsteht mithilfe von Daten des Bundes und der Länder zur Geländeoberfläche (u.a. DGM1, Basis-DLM, ATKIS, ALKIS) sowie zu abflussrelevanten Bauwerken wie Durchlässen, Pumpwerken und Gebäuden.“

Wie beschrieben, geht es in den Darstellungen der Starkregenkarte um außergewöhnliche Ereignisse, die statistisch alle 100 Jahre auftreten können und um Extremereignisse mit 100mm Niederschlag in einer Stunde. Dabei ist zu konstatieren, dass im nördlichen Bereich des Flurstücks 100 eine gemäß Starkregenkarte eine „extreme Überflutungstiefe von 50 bis 100cm“ gemäß der Ereignislage (s.o.) auftreten könnte. Um diesen Ereignissen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzubeugen, wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 gemäß zeichnerischer Festsetzung und textlicher Festsetzung 2.5.2. ein 50 cm hoher Erdwall in Kombination mit einer zusätzlichen Auffangmulde vorgesehen, die zusammen ein Eindringen ggf. anfallender Extremregenwässer auf den Grundstücksbereich Fl.-St. 100 verhindern sollen bzw. dazu dienen, anfallendes Extremwasser in die geplanten Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu führen und dort zu versickern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

<u>Punkt 6.4:</u>
Aus der Abbildung werden drei Dinge offensichtlich:

a) Die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und am Stadtblick 1) sind schon jetzt signifikanten Überschwemmungsgefahren bei Starkregen ausgesetzt. Dies deckt sich mit den Erfahrungen der Bewohner aus den katastrophalen Überschwemmungsereignissen der Jahre 1996, 2013 und 2023.

b) Von den 3 beplanten Grundstücken befindet sich das nördliche Grundstück in einem Bereich mit hoher Überschwemmungsgefahr. In der Ergänzungssatzung festgelegte Maßnahmen zum Hochwasserschutz (50 cm hohe Erdwälle und Rückhaltetümpel unter Punkt 2.5.2) befinden sich in diesem Bereich, sind aber bei den prognostizierten Überflutungstiefen deutlich über 50 cm wirkungslos.

c) Statt die bekannten Überschwemmungsgefahren aktiv anzugehen und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner in der Umgebungsbebauung zu ergreifen, werden durch die zusätzlichen Versieglungen im Bereich der geplanten Ergänzungssatzung die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1) wissentlich erhöhten Überschwemmungsgefahren ausgesetzt. Ihre Gebäude werden bei Starkregenereignissen noch öfter und noch stärker in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies wirkt sich auch auf die Bewohner im Ortsteil von Hochheim selbst, insbesondere entlang der Bischlebener Straße, aus.

Auch in dem Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 wird auf die Karte des Geoportal.de Bezug genommen. Aus Sicht des Umweltministeriums sei es ange-

raten, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden.

Ich weise aufgrund der Betroffenheit der Anwohner von Starkregenereignissen dringend darauf hin, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung einzubeziehen. Falls dies nicht der Fall ein sollte, bleiben Haftungsansprüche der betroffenen Anwohner vorbehalten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Zu a)
Gemäß der vorliegenden Starkregenkarte ist es zutreffend, dass die beschriebenen Grundstücke am Elsterberg bei Extremereignissen von heranrückendem Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum „Am Elsterberg“ betroffen sind. Aus dem in der Stellungnahme beigefügten Foto ist jedoch auch zu erkennen, dass die beschriebenen Überflutungen sich primär auf den Straßenraum konzentrieren.

Zu b)
Es ist korrekt, dass gemäß Starkregenkarte ein großer Teil des Flurstücks 100 innerhalb der Ergänzungssatzung in einem prognostizierten Überflutungsbereich befindet. Gerade um dem entgegenzuwirken, wurden mit der textlichen Festung 2.5.2. und der Darstellung in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung mittels eines Schutzwalls und einer zusätzlichen Mulde geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen, die eine Überflutung bei Extremwetterereignissen verhindern sollen.
Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Zu c)
Gemäß den getroffenen Regelungen der Ergänzungssatzung ist festgelegt, dass das auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken nach deren Aufsiedlung anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Dem entsprechend wurde die Ausführung aller Gebäude als begrünte Flachdächer festgesetzt. Gleichermaßen sind Festsetzungen getroffen, die absichern, dass zusätzliches, auf den Freiflächen der Grundstücke der Ergänzungssatzung anfallendes Oberflächenwasser im Grundstücksbereich zu versickern ist. Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Gleichermaßen sind die aus Westen über den vorhandenen Feldweg im Ereignisfall anfallenden Starkregenmengen in unveränderter bzw. durch die vorzunehmenden Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen auf den 3 Grundstücken der Ergänzungssatzung reduzierter Größe im Straßenraum bei den beschriebenen Extremsituationen anzutreffen. Veränderungen sind daher auch im Bereich der Bischlebener Straße durch eine Bebauung gemäß Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

Der Hinweis auf ein Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 mit dortigem Verweis auf die Karte des Geoportal.de wird zur Kenntnis genommen. Der Rat aus Sicht des Umweltministeriums, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden

einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden, kann nur zugestimmt werden. Gerade die vorliegende Ergänzungssatzung als einfaches bauleitplanerisches Instrument folgt bereits diesem Hinweis und setzt wie bereits beschrieben Maßnahmen fest, um durch Neubebauung keine zusätzlich abzuleitenden Oberflächenwässer zu erzeugen, den grundstücksinternen Anfall auf den Baugrundstücken zu belassen und Maßnahmen gegen Extremwasserereignisse durchzuführen.

Punkt 7.:

Ich bitte um kritische Überprüfung der Berechnungsgrundlagen im Gutachten, eine Aktualisierung auf Grundlage der aktuellen Norm DWA A 138-1 und um Berücksichtigung der besonderen Starkregensensitivität des nördlichen Bereichs des Planungsgebietes sowie der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1).

Für die Auslegung der Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken bitten wir um eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, die Durchlässigkeitsversuche entlang der geplanten Rigolenfläche nach DIN 18130 beinhaltet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gemäß Abwägung Punkt 6.1. wurde die Berechnungsgrundlage der Regenwasserkonzeption auf ihre Aktualität hin überprüft und hinsichtlich ihrer Korrektheit bestätigt.
Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Sich daraus ergebende fachliche Anforderungen zu Planung, Bemessung und Ausführung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde aufzustellen.

Punkt 8.:

Die Anbindung an die Straßenentwässerung ist kritisch, da die bisherigen Abwasserkanäle an der Kapazitätsgrenze sind. Diese Informationen wurden Anwohnern vom Entwässerungsbetrieb mitgeteilt. Die Reinigung des straßenbeiläufigen Grabens der Straße Am Elsterberg wird nur unregelmäßig und mit großen Abständen durchgeführt. Aus diesem Grund nimmt der Graben meist nur wenig Wasser bei Regen auf. Auf Anfrage einer Bürgerin während der Informationsveranstaltung, wer für die Reinigung und Grasmahd zuständig sei, wusste der Ortsteilbürgermeister keine Antwort. Die Wasserabführung der Straße selbst und der Kanalisation ist an ihrer Grenze. Im Weiteren Wiederholt war die Straße kaum in der Lage das Wasser bei Starkregen abzuführen. Besonders an der Kreuzung Elsterberg - Scharbergweg besteht eine besonders hohe Gefahr bei Starkregenereignissen. Speziell durch die Neigung des Elsterbergs in Richtung der Häuser Nummer 18, 19, 20 und 21 sowie des ablaufenden Wassers vom Scharbergweg, in Richtung der Gebäude 20 und 21, sind diese bereits stärker Daher ist der Anschluss von 3 weiteren Einfamilienhäusern nicht nachvollziehbar.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Gemäß der vorliegenden Ergänzungssatzung müssen alle auf den entstehenden Baugrundstücken anfallen Oberflächenwässer auf den Grundstücken verbleiben. Insoweit wird keine Anbindung von Oberflächenwasserableitungen an den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen. Eine Anbindung des Schmutzwassers in den vorhandenen Kanal ist möglich und wurde durch den Entwässerungsbetrieb Erfurt bestätigt. Im Rahmen der Beteiligung der Ämter der Stadt Erfurt bzw. der stadteigenen Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Ergänzungssatzung gibt es keine ablehnende Stellungnahme zur Einleitung von Schmutzwässern in den vorhandenen Abwasserkanal.

Fragen zu Unterhaltung und Pflege vorhandener Entwässerungsanlagen im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind nicht Gegenstand dieser Satzung.

Punkt 9.:
In den Straßen Am Elsterberg, Flurweg, Hangweg und Scharbergweg sind kaum Ausweichmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorhanden. Die Ausweisung der Tempo-30-Zone hat angesichts haltender und parkender Autos kaum zu einer Entlastung geführt. Die Erfahrung im ländlichen Bereich zeigt, dass gerade Familien mit Kindern - auch mit regelmäßiger Busanbindung - oft über mehr als 1 KFZ verfügen. Insoweit wäre darzulegen und zu prüfen, inwieweit der Flurweg zu erweitern wäre, um entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dennoch ist festzuhalten: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in einem Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, sodass in den Einfahrtsbereichen auch zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr entstehen können. Die Abdeckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken zu planen und zu realisieren und nicht auf öffentlichen Flächen.

Punkt 10.:
Im Rahmen der Beschussfassung sollte auch geprüft werden, welche Anforderungen für die Baustelleneinrichtung und deren Realisierbarkeit bestehen:

- *Die Zufahrt und die Wendeschleife für Baufahrzeuge sollte auf den Baugrundstücken hergestellt werden, da der Flurweg die einzige Zuwegung zum Flurweg, Hangweg und Scharbergweg ist. Hier erschließt sich für uns noch nicht, wie gewährleistet werden soll,*
  dass der Flurweg während der gesamten Bauphase für Rettungswagen und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist.
- *Inwieweit reicht die Traglast der Straßen einschließlich der Fußwege und Bordsteine im Bereich des Elsterberges, Flurweges für die Baustellenfahrzeuge aus?*

Schon jetzt weist der Elsterberg in der Straßendecke erhebliche Löcher und Unebenheiten auf.

- *Inwieweit werden Überfahrten zu den Grundstückseinfahrten geschützt, die von den Eigentümern selbst finanziert wurden und bereits jetzt aufgrund der Enge der Straßen als Ausweichfläche von Fahrzeugen bei Gegenverkehr überfahren werden? Wie wird sichergestellt, dass Baufahrzeuge diese im Rahmen der Baumaßnahmen aufgrund der Enge des Elsterberges nicht überfahren?*

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 11.:
Im Weiteren ist mir nicht verständlich, weshalb in der der Klimazone I Bebauungen vorgenommen werden können und auch damit die Frischluftzufuhr eingeschränkt wird. Es ist in aller Munde, dass etwas gegen die Überhitzung der Städte, auch der Stadt Erfurt getan werden muss und hier wird dem entgegengewirkt!

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
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 der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büro Lohmeyer von 2024 untersucht.

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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3, Ö20
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
von		Mit Schreiben vom: 29.01.2026 29.02.2026

Als Bewohnerin des Ortsteils Hochheim der Stadt Erfurt möchte ich nachfolgende Stellungnahme, auch im Interesse des Gemeinwohls, abgeben.
Ich halte das o.g. Bauprojekt für nicht genehmigungsfähig aus folgenden Gründen:

Punkt 1:
Das betroffene Gebiet oberhalb des bereits bebauten Areals Am Elsterberg ist fruchtbares Ackerland bzw. Gartenland und dient, wie bereits aus entsprechenden Gutachten aus den Neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts bekannt, als Frischluftzufuhr für die Stadt Erfurt.
Ebenso ist das Gebiet wichtig, um das Überschwemmungsrisiko bei Starkregenereignissen, wie sie aufgrund des Klimawandels häufiger stattfinden, für die Bewohner des Ortsteils Hochheim zu verringern. Jede weitere Bodenversiegelung in diesem Gebiet sollte aus den vorgenannten Gründen unterbleiben.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche des Planungsgebietes als Wohnbaufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Damit hat die Stadt Erfurt ihren hoheitlichen Willen zum Ausdruck gebracht, die Fläche bei Bedarf als Wohnbauland zu entwickeln. Die Stadt Erfurt hat einen nachweislichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und damit verbunden entwickelbaren Wohnbauflächen. Dem Anspruch folgend wurde gemäß Antrag der Grundstückeeigentümer der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Das Verfahren wird zur Vereinfachung durch das Stadtplanungsamt als Ergänzungssatzung fortgeführt.

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 der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büro Lohmeyer aus 2024 untersucht.

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.

Gemäß der vorliegenden Starkregenkarte des Geoportals Thüringen ist es zutreffend, dass die beschriebenen Grundstücke am Elsterberg bei Extremereignissen von heranrückendem Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum „Am Elsterberg“ betroffen sind. Gerade um dem entgegenzuwirken, wurden mit der textlichen Festung 2.5.2. und der Darstellung in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung mittels eines Schutzwalls und einer zusätzlichen Mulde geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen, die eine Überflutung bei Extremwetterereignissen verhindern sollen. Gemäß der im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergänzten Regenwasserkonzeption wurde ein zusätzlicher Schutzwall mit Versickerungsmulde an der westlichen Grundstücksgrenze der geplanten Baugrundstücke eingeordnet.
Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Gemäß den getroffenen Regelungen der Ergänzungssatzung ist festgelegt, dass das auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken nach deren Aufsiedlung anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Dem entsprechend wurde die Ausführung aller Gebäude als begrünte Flachdächer festgesetzt. Gleichermaßen sind Festsetzungen getroffen, die absichern, dass zusätzliches, auf den Freiflächen der Grundstücke der Ergänzungssatzung anfallendes Oberflächenwasser im Grundstücksbereich zu versickern ist.

Punkt 2:

Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Böden ist für den Erhalt der fruchtbaren Mutterböden (Lößböden - nicht Sandböden) sinnvoll, um auch für die Zukunft entsprechende Ressourcen für die Eigenversorgung der Bevölkerung vorzuhalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche des Planungsgebietes als Wohnbaufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Demgemäß soll die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen durch dritte Landwirte in Abstimmung mit diesen kurzfristig aufgegeben werden und die Fläche gem. des Beschlusses des Stadtrates mit der Ergänzungssatzung entwickelt werden.
Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die örtlichen Landwirte weiter bewirtschaftet werden.

Punkt 3:
Der Wunsch nach Bebauung des genannten Gebietes lag schon kurz nach der Wende vor und wurde aus den oben genannten Gründen abgelehnt. Um stadtnahen Wohnraum zu schaffen, sollte m. E. die Möglichkeit von Lückenbebauung, Aufstockung von vorhandenen Gebäuden bzw. Modernisierung und Nachnutzung von vorhandenem Bestand genutzt werden, um weiterer Bodenversiegelung vorzubeugen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, sie sind somit Teil des Wohnbaupotentials in der Ortslage Hochheim. Diese Flächen stellen ein Nachverdichtungspotential auf Ebene des FNP dar. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird dieses übergeordnete Entwicklungsziel konkret umgesetzt. Unabhängig davon, dass die Stadt Erfurt dem Prinzip des Regionalplans Mittelthüringen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgend ständig bestrebt ist, innerörtliche Bauland- und Erweiterungspotentiale zu nutzen, bietet sich die Fläche für eine zusätzliche straßenbegleitende Bebauung an. Vorhandene Infrastrukturen werden durch die beidseitige Bebauung einer vorhandenen Erschließungsstraße genutzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö4
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	27.01.2026

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.11.2025 wurde der Entwurf für die Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG 008 „Westlich Flurweg“ gebilligt und deren öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung beschlossen. Im Rahmen dieser Möglichkeit möchten wir die nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Punkt 1: Entwässerung am Elsterberg unzureichend, Überschwemmungsgefahr

Punkt 1.1.:
Bei Starkregenereignissen (Bilder aus 2013 und 2023 liegen vor) haben Anlieger im oberen Bereich des_Elsterberges vollgelaufene Keller. Der Zusammenlauf von westlichen Agrar-Gartenflächen (geplantes Bauvorhaben) Flurweg und Stadtblick führen zusammen und sollen in einem straßenbeiläufigen Graben aufgefangen werden. Dieser Graben wird unzureichend gepflegt und hat ein zu geringes Durchflussvermögen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Die Hinweise betreffen die Pflege und Wartung vorhandener Anlagen im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Punkt 1.2.:
Eine weitere Versiegelung neuer darüber liegender Flächen verschärft dieses Problem. Geplante Rigolen-Versickerungen sind aufgrund veralteter Annahmen zur Versickerungsfähigkeit (sandige Böden) in der Ergänzungssatzung neu nach DIN 18130 zu prüfen. Hier handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen mit tonigen Böden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssat-

zung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis geführt.
Die im Ergebnis dessen mit der Ergänzungssatzung unter 2.5.1. festgesetzten Versickerungsmulden (Rigolen) werden mit einem gemäß vorliegender Regenwasserkonzeption ermitteltem Mindestrückhaltevolumen und Mindestlängen festgesetzt. Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente im Rahmen dieses Antragsverfahrens vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich.

Punkt 2: Nicht geeignete Zufahrtstraßen

Die Zufahrt in das Wohngebiet über den Elsterberg stellt bereits heute eine größere Herausforderung dar. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen ruhenden Verkehrs sind Ausweichmanöver, zum Teil über Gehwege, unumgänglich. Die Traglasten dieser und angrenzender Straßen ist für einen Bauverkehr nicht geeignet. Wer kommt für die Instandsetzung und die Kosten auf?

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3: Klimaschutzzone

Bis zur ICE Ansiedlung bestand eine Trinkwasserschutzzone die eine Bebauung nicht zuließ. Eine Klimaschutzzone 1 wird negiert obwohl einschlägige Gutachten für Erfurt eine westliche Bebauung sehr kritisch betrachten. Natürlich werden drei Einfamilienhäuser dies nicht beeinträchtigen, aber es bleibt nicht dabei. Hier beginnt eine Initialzündung. Weitere Grundstücksbesitzer im Flurweg und in der Verlängerung des Elsterberges haben Bauvorhaben angekündigt. Auch sind die landwirtschaftlichen Äcker des Herrn Gloria hier im Blick. Wie wollen Sie diesen möglichen Baumaßnahmen entgegentreten oder wird hier dann alles nur noch durchgewunken??

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, sie sind somit Teil des Wohnbaupotentials in der

Ortslage Hochheim. Diese Flächen stellen ein Nachverdichtungspotential auf Ebene des FNP dar. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird dieses übergeordnete Entwicklungsziel konkret umgesetzt. Auch aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Fläche für eine zusätzliche straßenbegleitende Bebauung an. Vorhandene Infrastrukturen werden durch die beidseitige Bebauung einer vorhandenen Erschließungsstraße genutzt.
Hinsichtlich der beschriebenen Vorbildwirkung („Initialzündung“) für andere zu untersuchende potentielle Bauflächen ist die erforderliche Prüfung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB durch die Behörde durchzuführen oder, sollte eine Entwickelbarkeit der Fläche nach dieser Rechtsgrundlage nicht möglich sein, muss im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Erfurt darüber entschieden werden, wie weiter zu verfahren ist. Dies betrifft alle Flächen im Stadtgebiet gleichermaßen.

Die getroffenen Aussagen hinsichtlich weiterführender Bebauungsabsichten der Bereiche Am Flurweg und Am Elsterberg durch Dritte betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

Punkt 4: Zersiedelung eines gewachsenen Wohngebietes

Auch wenn man heute nach wirtschaftlich und ökologischen Gesichtspunkten an die Errichtung von Bauwerken herangeht, ist die geplante Bauweise in keiner Weise zu vertreten. Hier handelt es sich um ein gewachsenes Wohngebiet in Satteldachbauweise. Eine harmonische Einordnung der Bauten in die Umgebungsbebauung und die Landschaft am Ortsrand von Erfurt-Hochheim ist damit nicht gegeben. Diese Umgebungsbebauung mit einer 1,5 geschossige Bebauung mit Satteldächern wurde in der Vergangenheit aufgrund der Besonderheit der Siedlung rund um den Elsterberg bei der Berücksichtigung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB sehr streng gehandhabt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die vorliegende Bauleitplanung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht möglich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes, mit den in den Einwänden sogenannter 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach, gerecht zu werden. Die Zulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien steht dem nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö5
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	30.01.2026

Teil A: Email vom 30.01.2026

Die Eigentümerin des Grundstücks, das jetzt im Besitz eines Bauunternehmers ist, hat vergebens versucht eine Baugenehmigung zu bekommen. Der Bauunternehmer hat Kontakt zum Katasteramt, zur Politik und zu Ämtern und Behörden. Siehe da, es kann gebaut werden.
Ich bin ehrenamtlich engagiert und appelliere immer an Demokratie und Freiheit zu glauben. Es fällt mir selbst immer schwerer.
Wir haben demografischen Wandel. Was passiert mit den Häusern, die die bauwilligen Familien haben? Es ist ja nicht so, dass wohnungslose bauen.
Was ist an Stadtvillen sozial?
Es sind noch andere Grundstückseigentümer am Bauen interessiert. Sollen die Einschränkungen, die Baustellen nach sich ziehen, noch Jahre gehen? Der Baumturbo macht ja viel möglich.
Wir haben Fledermäuse im Sommer im Garten. Rehe und Hasen und andere Tiere beobachten wir bei unseren Spaziergängen. Wir verknappen diese Flächen und erzählen nur: wir müssen Mal die Natur schützen. Märchenbücher stehen immer in der 2 .Etage.
Das war meine emotionale Stellungnahme. Die Paragraphen sind angehangen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Durch die Grundstückseigentümer wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB gestellt. Diesem Antrag hat der Stadtrat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Stadt Erfurt im Rahmen ihrer Planungshoheit ein ergebnisoffenes Verfahren führt, in dem sowohl Träger öffentlicher Belange, anerkannte Naturschutzverbände, Ämter der Stadt Erfurt und die Öffentlichkeit ihr Recht zur Stellungnahme wahrnehmen können. Diese Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander gerecht durch den demokratisch gewählten Stadtrat abgewogen.

Teil B: Stellungnahme (ohne Absender und ohne Datum) – gemäß vorstehender Email vom 30.01.2026 : Anlage: 18.01.26 - Stellungnahme zum Baugebiet Westlich Flurweg pdf

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.11.2025 wurde der Entwurf für die Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG 008 "Westlich Flurweg" gebilligt und dessen öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung beschlossen. Im Rahmen dieser Möglichkeit möchten wir die nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Punkt 1:
Zunächst bitten wir darum, dass den Ortsteilratsmitgliedern und insbesondere dem Ortsteilbürgermeister Hochheim unsere Stellungnahme nur in anonymisierter Form übersandt wird. In der Informationsveranstaltung zu dem Baugebiet durch den Ortsteilbürgermeister von Erfurt-Hochheim wurden die Namen derjenigen verlesen, die bereits Fragen zu dem Baugebiet

geäußert hatten, ohne dass sich alle hierzu bereit erklärt hatten. Da der Ortsteilbürgermeister in der Stadtratssitzung am 05.11.2025 mitgeteilt hat, sich jede einzelne Stellungnahme ansehen zu wollen, bitte wir von der namentlichen Nennung Abstand zu nehmen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Verfahrensdurchführung inklusive der Information des Ortsteilrates zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

Punkt 2:
Im Hinblick auf das geplanten Baugebiet wurde uns mitgeteilt, dass von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und dem damit verbundenen Durchführungsvertrag abgesehen wurde, also auch auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Übernahme etwaiger damit einhergehender Kosten verzichtet wurde. Damit entfällt auch die Prüfung, ob die Vorhabenträger bereit und in der Lage sind, ihr Vorhaben in der vorgegebenen Frist durchzuführen. Lediglich die Erarbeitung der erforderlichen Fachplanungen und Gutachten wurde mittels eines Kostenübernahmevertrages auf die Vorhabenträger übertragen. Für uns stellt sich die Frage, ob dies noch durch die vorhergehenden Beschlussfassungen des Stadtrates gedeckt ist.

Darüber hinaus sind die Gründe für ein Absehen von der Beschlussfassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB von Interesse, da - entgegen der Darstellung des Ortsteilbürgermeisters in der vorgenannten Einwohnerversammlung - nicht alle Kosten von den Vorhabenträgern übernommen werden, sondern nur die Planungskosten (nicht aber die Erschließungskosten).

Auch die Fristen zur Umsetzung des Bauvorhabens entfallen damit. Inwieweit müssen die Einwohnerinnen und Einwohner der hiervon betroffenen Gebiete vor diesem Hintergrund mit längeren Einschränkungen bei der Umsetzung der Baumaßnahme, insbesondere bei Zuwegung, rechnen?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
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.

Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung übernommen.

Die Grundstücke sind erschlossen. Dies wurde durch die Stadtwerke Erfurt bestätigt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind von öffentlicher Seite damit nicht erforderlich. Durch die Grundstückseigentümer sind die Grundstücke selbstständig an die vorhandenen Versorgungsleitungen anzuschließen und dies mit den Stadtwerken abzustimmen.

Da nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung die betroffene Fläche als Innenbereich zu betrachten ist, regeln sich alle ggf. anfallenden weiteren Kosten im Rahmen von dann möglichen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Ggf. auftretende Einschränkungen für die umliegenden Anwohner, die aus Bautätigkeit resultieren, resultieren aus den zu erteilenden Baugenehmigungen und ggf. damit verbundenen Auflagen an die Antragsteller.

Zeitliche Bindungen an die bauliche Umsetzung im Bereich der Ergänzungssatzung gibt es von Rechtswegen nicht. Eine Bauverpflichtung besteht ausdrücklich nicht. Zeitliche Bindungen ergeben sich einzig aus zu erteilenden Baugenehmigungen und deren zeitliche Bindung.

Punkt 3:

Punkt 3.1.:

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt hat die im Jahr 2022 beantragten Bauabsichten für das in Rede stehende Gebiet unter Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde abgelehnt. Die Gründe waren u. a. die Notwendigkeit eines Bebauungsplans aufgrund umweltrelevanter Belange wie der fortschreitenden Zersiedelung des Landschaftsraumes, der Lage der Grundstücke in der Klimaschutzzone 1. Ordnung und deren Freihaltung und Sicherung zur Gewährleistung der lufthygienischen und klimaökologischen Situation von Erfurt sowie die durch die Hanglage des Plangebietes bedingten Außengebietswasserzuflüsse bei Starkniederschlagsereignissen. Von der Fachbehörde wurde die Nutzung des Teilbereiches Elsterberg West aufgrund der Schallimmissionen durch den Ausbau der ICE Trasse für die Entwicklung neuer Wohngebiete abgelehnt.

Da diese Gründe, insbesondere die Zersiedelung des Landschaftsraumes, die Bebauung der Klimaschutzzone 1. Ordnung und die dadurch bedingte Störung des Mikroklimas nicht entfallen, bitte wir um Darlegung zum Entfallen dieser Gründe. Hierbei sollte eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den von der Fachbehörde vorgetragenen Argumenten in den vorberatenden Ausschusssitzungen bzw. der Stadtratssitzung erfolgen. Dies erfolgte bisher nicht. Das Argument, dass 3 bauwillige Bürger von Hochheim ihre Bauvorstellungen realisieren wollen, dürfte in der Abwägung kaum ausschlaggebend sein. Zudem steht zu befürchten, dass aufgrund der Vorbildwirkungen (die Bauplanungen für das Baugebiet um den Friedhof sollen demnächst wieder aufgerufen werden) landwirtschaftliche Flächen nicht nur in einem räumlich sehr eng begrenzten Bereich in Anspruch genommen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. Im Rahmen der Umsetzung des vor-

genannten 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 im Kontext des nachgewiesenen Bedarfs der Stadt Erfurt für entwickelbare kleine Bauflächen, für die das Instrument der Ergänzungssatzung durch das Vorhandensein eines für das Einfügungsgebot anwendbaren Maßstabes des angrenzenden baulichen Umfeldes umsetzbar ist, getroffen. Da dieser anwendbare Maßstab vorliegt, wurde die Entscheidung zu Gunsten der Ergänzungssatzung vom Stadtrat vorgenommen. Wohl wissend, dass die bereits 2022 angesprochenen Themen auch bei der Beurteilung der Planung grundsätzlich von Belang sein würden, wurden vorab zum Entwurf der Ergänzungssatzung neben einem Grünordnungsplan (GOP) folgende Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einbezogen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster)
- Schallimmissionsprognose
- Regenwasserkonzeption

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB)/Behörden einschließlich der betroffenen Naturschutzorganisationen zu beteiligen. Dies ist erfolgt. Die Äußerungen in den Stellungnahmen der Behörden und Naturschutzorganisationen werden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis dessen wurde die Artenschutzrechtliche Beurteilung um Aussagen zu Feldhamstervorkommen ergänzt. Die Regenwasserkonzeption wurde ebenfalls im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt.

Hinsichtlich der angesprochenen „Vorbildwirkung“ für andere zu untersuchende potentielle Bauflächen ist die Entscheidung über eine nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entwickelbare Fläche durch die Behörde zu treffen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Erfurt darüber entschieden werden, wie weiter zu verfahren ist. Beschriebene „Vorbildwirkungen“ von standortbezogenen Einzelplanungen auf andersgelegene Standorte können im Rahmen dieses demokratischen Aufstellungsprozederes ausgeschlossen werden.
Auf die Aufstellung von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen besteht gem. § 1 Abs. 3 kein Anspruch

Punkt 3.2.:

Zur Lärmsituation werden die Grenzwerte aufgrund der Bahntrasse der DB zwar derzeit nur leicht überschritten. Hier stellt sich aber die Frage, inwieweit der geplante Ausbau der Bahnstrecke in Richtung Bischleben schon mitberücksichtigt wurde. Die vorgelegten Gutachten wie zum Artenschutz und der Schallimmissionsprognose sind zudem schon über 1 Jahr alt. So wurden in dem im Artenschutzgutachten bezeichneten Untersuchungsgebiet mit 17 beobachteten Vogelarten (Pkt. 4.2.1 Tab.1) im Jahr 2025 durch Anwohner folgende weitere Vogelarten beobachtet: Kleiber, Zaunkönig, Eichelhäher, Blaumeise, Schwanzmeise, Bunt-/Mittelspecht, Rotmilan. Inwieweit wurden der Beschlussfassung des Stadtrats neue Werte oder Artenschutzuntersuchungen zugrunde gelegt? Welche konkreten Auswirkungen hat das Baugebiet auf die lufthygienische und klimaökologische Situation im Ortsteil von Hochheim?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Dem Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 lagen folgende Fachgutachten bei:

- Grünordnungsplan 2/2025

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse) 7/2024
- Schallimmissionsprognose 4/2024

Die Erstellung dieser Gutachten benötigt einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus sind sie z.B. bei der Erfassung von faunistischen Kategorien an vorgegebene Zeiten gebunden. Insoweit ist eine laufende Aktualisierung nicht realistisch und auch nicht üblich. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sich im Zeitraum der Gutachtenerstellung bis zur Offenlage des Entwurfs die Rahmenbedingungen am Standort nicht geändert haben. Dies betrifft auch zukünftige Ausbaumaßnahmen der Deutschen Bahn.

Die aufgeführte Erfassung von 17 Vogelarten entspricht dem faunistischen Hintergrund des Standortes. Hierbei geht es um Brutvögel und Nahrungsgäste. Zusätzliche Sichtungen von mit dem Gutachten nicht vorgefundenen Vogelarten können sporadisch durch Vogeldurchflug und sonstige einmalige Ereignisse auftreten.

Die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung mit drei Einfamilienhäusern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes unter Bezugnahme der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büro Lohmeyer aus 2024 untersucht.

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.

Punkt 4:

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung zu den textlichen Festsetzungen davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei

Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Hier fehlen entsprechende textliche Festlegungen in der Ergänzungssatzung.

Die Umgebungsbebauung besteht ausnahmslos aus einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern ohne aufgeständerte Solaranlage. Diese Umgebungsbebauung mit einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern wurde in der Vergangenheit aufgrund der Besonderheit der Siedlung rund um den Elsterberg bei der Berücksichtigung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB sehr streng - auch unter Einbeziehung der oberen Bauaufsichtsbehörde - gehandhabt.

In der Vergangenheit wurde ein beabsichtigtes Vorhaben zu einem vollgeschossigen rückseitigen Anbau an ein Bestandshaus mit Satteldach, wegen der besonderen Siedlungsstruktur rund um den Elsterberg, als mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB unvereinbar angesehen (siehe hierzu das Bauvorhaben Scharbergweg 14 aus dem Jahr 2011, V 0426/2011.3). Gespräche mit dem damaligen Baudezernenten der Stadt Erfurt, Herrn Ingo Mlejnek (CDU) unter telefonischer Hinzuziehung des Thüringer Landesverwaltungsamtes führten zu keiner anderen bauplanungsrechtlichen Bewertung. Die Bebauung im Scharbergweg 16 wurde dabei als sogenannter "Ausreißer" betrachtet.

Zwei Vollgeschosse mit einer aufgeständerten Solaranlage würden damit von der Umgebungsbebauung insbesondere aufgrund des steil ansteigenden Geländes in erheblichem Maße abweichen.

Gleiches gilt für die Festsetzung, die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als begrünte Flachdächer auszuführen. Auch das wäre ein Novum in der Umgebungsbebauung. Eine harmonische Einordnung der Bauten in die Umgebungsbebauung und die Landschaft am Ortsrand von Erfurt-Hochheim ist damit nicht gegeben.

Vorgaben zur Größe der Kubatur und eine genaue Festlegung zur überbaubaren Grundstücksfläche fehlen in der Ergänzungssatzung als textliche Festsetzungen. Die Ergänzungssatzung dürfte angesichts der erheblich abweichenden Festsetzungen von der Umgebungsbebauung von ihrer Zielsetzung nicht den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen nur ergänzen, sondern - wie die Stadtverwaltung im Jahr 2022 feststellte - die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen. Die Planungspflicht der Gemeinde dürfte insoweit in nicht zulässiger Weise nach§ 1 Abs. 3 BauGB leerlaufen (BVerwG, Beschluss vom 13.03.2003, Az: 4 BN 20/03, Rz. 3, zitiert nach juris).

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erforderlich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes, mit den in den Einwänden sogenannter 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach, gerecht zu werden. Die Zulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien steht dem nicht entgegen.

Punkt 5:

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB sind nicht gegeben.

Die Ergänzungssatzung erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Dabei kommt es darauf an, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05, zitiert nach juris). Das ist vorliegend - wie in Punkt 4 bereits ausgeführt - nicht der Fall. Hier hätte entsprechend der Stellungnahme der Stadtverwaltung aus dem Jahr 2022 ein "normaler" Bebauungsplan wie in den Ortsteilen Marbach oder Schmira aufgestellt werden müssen.

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke sind Ackerflächen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Der angrenzende südliche Bereich besteht aus gärtnerisch genutzten Flächen. Der gesamte Bereich westlich des Flurweges ist nicht bebaut bzw. nur geringfügig im Rahmen der gärtnerischen Nutzung mit Garagen bzw. kleineren Gartenhäusern bebaut. Die geplante Bebauungsfläche wird von der vorhandenen Siedlung/Bebauung durch eine Straße bzw. einen Feldweg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge getrennt. Die betroffenen Grundstücke sind damit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht entsprechend geprägt. Die in den Außenbereich hineinragende Bebauung würde damit einen Siedlungssplitter darstellen.

Soweit eine Bebauung zulässig sein sollte, stellt sich die Frage, aus welchen Gründen die gesamte Fläche der Außenbereichsgrundstücke einschließlich der als M1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen in die Ergänzungssatzung als "Bauland" einbezogen werden soll. Hier wäre eine Ausweisung als Gartenland ausreichend, auch um eine weitere Bebauung der Grundstücke von vornherein auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem

Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße Flurweg mit der Ortsstraße „Am Stadtblick“ ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung stellt sich derzeit auf Grund der vorbeschriebenen angrenzenden Bebauungen eher als eine „abgebrochene“ Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße „Flurweg“ als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum ortsbildgerecht zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu gestalten. Im Rahmen dessen kann der vorhandene Innenbereich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung limitieren (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.
Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im vierstelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle: Insoweit ist es die Aufgabe der Verantwortlichen der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. einfach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Insoweit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gegeben sind.

Punkt 6:

Punkt 6.1.:

Die im Mai 2025 erstellte Regenwasserkonzeption wurde mit einer veralteten Softwareversion von 2016 erstellt und berücksichtigt nicht die aktuell (seit Oktober2024) geltende Norm DWA A 138 1, welche Starkregenereignisse stärker berücksichtigt.

Die in der Regenwasserkonzeption der Bauherren angenommenen Bodendurchlässigkeiten liegen mit k f =6x10^{-4}m/s im Bereich gut durchlässiger sandiger Böden. Für die Regenwasserversickerung auf einem Nachbargrundstück wurde eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit durch das Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi erstellt. Der dafür durchgeführte Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 ergab eine um Größenordnungen geringere Bodendurchlässigkeit (kf 1x10^{6})m/s) aufgrund der tonigen Böden in dieser Gegend, die auch Ursache für die wiederkehrenden starken Überschwemmungen bei Starkregenereignissen sind.

Die textlichen Festlegungen der Ergänzungssatzung legen die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen fest (siehe Ziffer 1, 1.1., Größe der Rigolen und des Erdwalls in Ziffer 2.5.1 und 2.5.2). Hier stellt sich für uns zum einen die Frage, wie die Rigolen- und Muldenauslegung ohne eine Ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und eines Durchlässigkeitsversuches nach DIN18130 auf Grundlage von unrealistischen Annahmen zur Versickerungsfähigkeit mit veralteter Software und auf Grundlage veralteter Normen als textliche

Festsetzung aufgenommen werden kann. Für eine fachlich fundierte Festsetzung ist das Vorliegen einer ingenieurgeologischen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und ein Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 im Bereich der geplanten Versickerungsrigolen notwendig, um die realistische Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen und eine fundierte Rigolendimensionierung durchführen zu können. Dies muss vor dem Beschluss über die Ergänzungssatzung durch den Stadtrat in die textliche Festsetzung einfließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Die im Ergebnis dessen mit der Ergänzungssatzung unter 2.5.1. festgesetzten Versickerungsmulden (Rigolen) werden mit einem gemäß vorliegender Regenwasserkonzeption ermitteltem Mindestrückhaltevolumen und Mindestlängen festgesetzt. Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente im Rahmen dieses Antragsverfahrens vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Demgemäß müssen die textlichen Festsetzungen diesbezüglich nicht geändert werden. Die Begründung wird redaktionell zur Erläuterung ergänzt und die Anlage „Regenwasserkonzeption“ zur Begründung hinsichtlich der vorbeschriebenen Sachstände (Berechnungsgrundlage usw.) redaktionell ebenfalls ergänzt.

Punkt 6.2.:
Sollte das Baugrundgutachten aus dem Jahr 2020, welches als Anlage zur Vorhabenbeschreibung zum Antrag in der Drucksache 1287/22 auch für die vorliegende Ergänzungssatzung als Grundlage herangezogen werden, weisen wir vorsorglich auf Folgendes hin:

*In dem aufgeführten Baugrundgutachten wurden nur zwei Bohrprofile auf dem gesamten Baugrundstück angelegt und dort Durchlässigkeitsversuche durchgeführt (Sch 1 und Sch 2). Diese weisen eine stark unterschiedliche Durchlässigkeit des Bodens auf. Einmal wurde sehr gut durchlässiger Boden an der Entnahmestelle Sch 1 mit einem Durchlässigkeitsfaktor von 6,4*1o-s m/s vorgefunden. Dagegen wurde an*

*der Entnahmestelle Sch 2 ein sehr schlecht durchlässiger Boden mit einer mehr als eine Größenordnung schlechteren Bodendurchlässigkeit von 3,0*10^{-6} m/s vorgefunden. In dem Baugrundgutachten ist zudem nicht ersichtlich, an welchen Stellen des Grundstücks die zwei Bohrprofile angelegt wurden. Für uns ist nur erkennbar, dass das Grundstück schlecht und gut durchlässigen Boden enthält.*

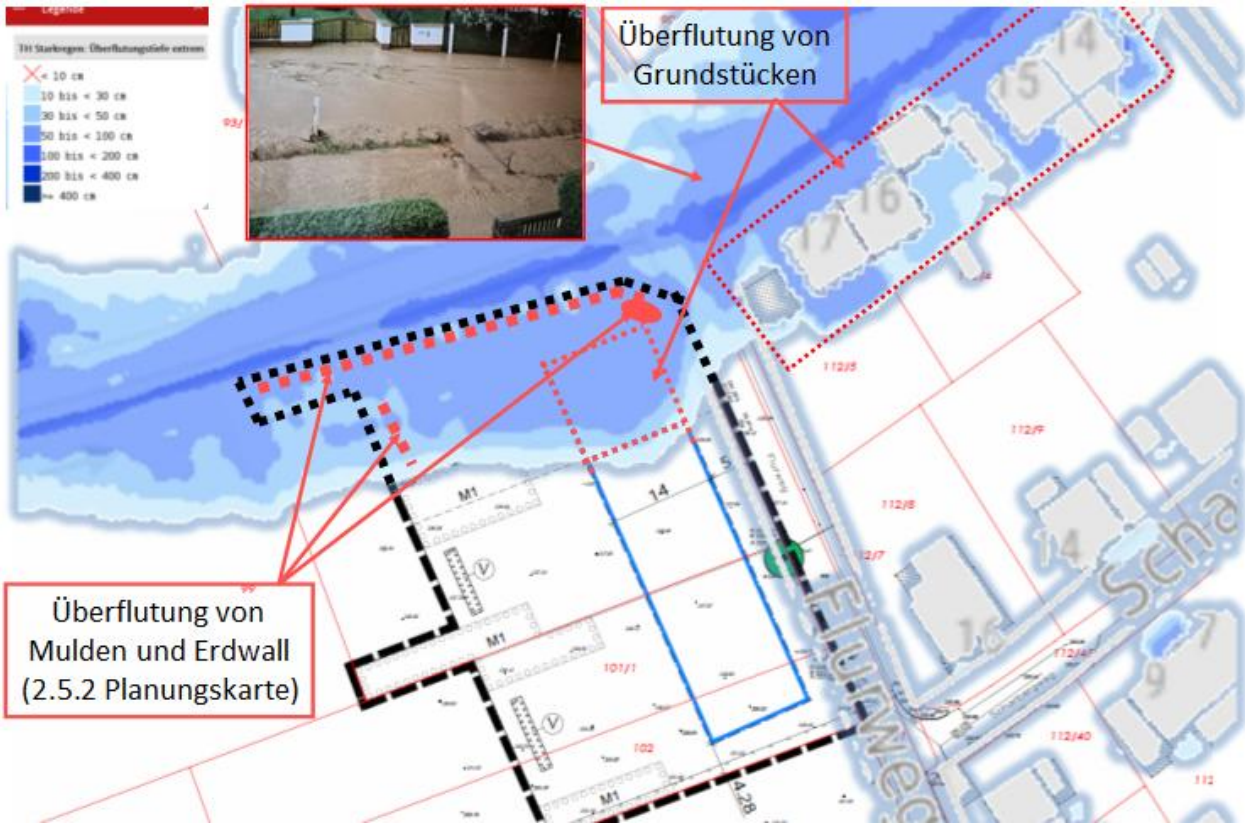
In der Ergänzungssatzung wurde lediglich der für die Bauherren günstigere Wert zugrunde gelegt. Aus unserer Sicht kann dieser günstige Wert für die Rigolenauslegung insgesamt nicht maßgeblich sein. Wegen der unterschiedlichen Bodenversickerung sind aus unserer Sicht mindestens 3 Bohrprofile über die Länge der geplanten Rigolen notwendig. Hintergrund ist die Überschwemmungsgefahr sowohl auf den zu bebauenden Grundstücken selbst als auch auf den Nachbargrundstücken bei Starkregenereignissen, um eine sorgfältige und ausreichend dimensionierte Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von 6,4*10^{-5} m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Unabhängig davon ist festzustellen, dass mit der für die Planung entscheidenden Schürfe (Schurf 1) im Planungsbereich eine sehr gute Durchlässigkeit für Oberflächenwässer nachgewiesen werden kann und damit offensichtlich die auf dem Grundstücksbereich mögliche Versickerung von Oberflächenwasser nachweisbar ist. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Entwässerungsgesuches in einem nachgelagerten Bauantragsverfahren.

Punkt 6.3.:
Die Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren in Thüringen, zu finden im Geoportal.de, haben sich als sehr aussagekräftig herausgestellt. Hier werden auf Teilen der mit der Ergänzungssatzung belegten Grundstücke Überflutungstiefen von über einem halben Meter und hohe Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s bei Extremwetterereignissen ausgewiesen.
(https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-th).

In der nachfolgenden Darstellung ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage 2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis überlagert. Auch ein typisches Bild des Überschwemmungsgeschehens im unmittelbaren Nachbarbereich ist eingefügt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) überlagert mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die in der Stellungnahme herangezogenen Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren stellen folgende Sachverhalte dar:

Auszug aus dem Erläuterungstext des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu den Karten für Starkregenereignisse:

Zitat:

„Zielsetzung
Mit Fokus auf den bundesweiten Katastrophenschutz baut die Hinweiskarte Starkregengefahren auf einheitlichen Grundlagendaten, generalisierten Annahmen sowie vergleichbaren Szenarien auf. Sie bietet die Möglichkeit hinsichtlich potenzieller Überflutungen durch Starkregen zu sensibilisieren und auf mögliche Risikozonen hinzuweisen.

Die Karte soll nicht für eine metergenaue Gefahrenbewertung oder als Planungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen verwendet werden. Für diese Anwendungen können kommunale Starkregengefahrenkarten infrage kommen, die oftmals für Planungszwecke an lokale Verhältnisse und Bedarfe angepasst sind.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren dient als Erstinformation im persönlichen und öffentlichen Starkregenrisikomanagement sowie im Katastrophenschutz, um einen Überblick über eine potenzielle Gefahrensituation zu erhalten.

Welche Informationen zeigt die Karte?
Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für jeden Quadratmeter in Deutschland die maximale Überflutungstiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung nach zwei simulierten Starkregenereignissen:

- Ein außergewöhnliches Ereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (regional unterschiedliche Niederschlagsmengen nach dem Datensatz KOSTRA-DWD)
- Ein extremes Ereignis mit 100 mm Niederschlag in einer Stunde (siehe Abbildung 1)

Die Karte entsteht mithilfe von Daten des Bundes und der Länder zur Geländeoberfläche (u.a. DGM1, Basis-DLM, ATKIS, ALKIS) sowie zu abflussrelevanten Bauwerken wie Durchlässen, Pumpwerken und Gebäuden.“

Wie beschrieben, geht es in den Darstellungen der Starkregenkarte um außergewöhnliche Ereignisse, die statistisch alle 100 Jahre auftreten können und um Extremereignisse mit 100mm Niederschlag in einer Stunde. Dabei ist zu konstatieren, dass im nördlichen Bereich des Flurstücks 100 eine gemäß Starkregenkarte eine „extreme Überflutungstiefe von 50 bis 100cm“ gemäß der Ereignislage (s.o.) auftreten könnte. Um diesen Ereignissen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzubeugen, wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 gemäß zeichnerischer Festsetzung und textlicher Festsetzung 2.5.2. ein 50 cm hoher Erdwall in Kombination mit einer zusätzlichen Auffangmulde vorgesehen, die zusammen ein Eindringen ggf. anfallender Extremregenwässer auf den Grundstücksbereich Flurstück 100 verhindern sollen bzw. dazu dienen, anfallendes Extremwasser in die geplanten Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu führen und dort zu versickern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Punkt 6.4:
Aus der Abbildung werden drei Dinge offensichtlich:

a) Die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und am Stadtblick 1) sind schon jetzt signifikanten Überschwemmungsgefahren bei Starkregen ausgesetzt. Dies deckt sich mit den Erfahrungen der Bewohner aus den katastrophalen Überschwemmungsereignissen der Jahre 1996, 2013 und 2023.

b) Von den 3 beplanten Grundstücken befindet sich das nördliche Grundstück in einem Bereich mit hoher Überschwemmungsgefahr. In der Ergänzungssatzung festgelegte Maßnahmen zum Hochwasserschutz (50 cm hohe Erdwälle und Rückhaltetümpel unter Punkt 2.5.2) befinden sich in diesem Bereich, sind aber bei den prognostizierten Überflutungstiefen deutlich über 50 cm wirkungslos.

c) Statt die bekannten Überschwemmungsgefahren aktiv anzugehen und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner in der Umgebungsbebauung zu ergreifen, werden durch die zusätzlichen Versieglungen im Bereich der geplanten Ergänzungssatzung die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere
14,15,16,17 und Am Stadtblick 1) wissentlich erhöhten Überschwemmungsgefahren ausgesetzt. Ihre Gebäude werden bei Starkregenereignissen noch öfter und noch stärker in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies wirkt sich auch auf die Bewohner im Ortsteil von Hochheim selbst, insbesondere entlang der Bischlebener Straße, aus.

Auch in dem Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 wird auf die Karte des Geoportal.de Bezug genommen. Aus Sicht des Umweltministeriums sei es angeraten, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden.

Wir weisen aufgrund der Betroffenheit der Anwohner von Starkregenereignissen dringend darauf hin, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung einzubeziehen. Falls dies nicht der Fall ein sollte, bleiben Haftungsansprüche der betroffenen Anwohner vorbehalten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Zu a)
Gemäß der vorliegenden Starkregenkarte ist es zutreffend, dass die beschriebenen Grundstücke am Elsterberg bei Extremereignissen von heranrückendem Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum „Am Elsterberg“ betroffen sind. Aus dem in der Stellungnahme beigefügten Foto ist jedoch auch zu erkennen, dass die beschriebenen Überflutungen sich primär auf den Straßenraum konzentrieren.

Zu b)
Es ist korrekt, dass gemäß Starkregenkarte ein großer Teil des Flurstücks 100 innerhalb der Ergänzungssatzung in einem prognostizierten Überflutungsbereich befindet. Gerade um dem entgegenzuwirken, wurden mit der textlichen Festung 2.5.2. und der Darstellung in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung mittels eines Schutzwalls und einer zusätzlichen Mulde geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen, die eine Überflutung bei Extremwetterereignissen verhindern sollen.
Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Zu c)
Gemäß den getroffenen Regelungen der Ergänzungssatzung ist festgelegt, dass das auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken nach deren Aufsiedlung anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Dem entsprechend wurde die Ausführung aller Gebäude als begrünte Flachdächer festgesetzt. Gleichermaßen sind Festsetzungen getroffen, die absichern, dass zusätzliches, auf den Freiflächen der Grundstücke der Ergänzungssatzung anfallendes Oberflächenwasser im Grundstücksbereich zu versickern ist. Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Gleichermaßen sind die aus Westen über den vorhandenen Feldweg im Ereignisfall anfallenden Starkregenmengen in unveränderter bzw. durch die vorzunehmenden Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen auf den 3 Grundstücken der Ergänzungssatzung reduzierter Größe im Straßenraum bei den beschriebenen Extremsituationen anzutreffen. Veränderungen sind daher auch im Bereich der Bischlebener Straße durch eine Bebauung gemäß Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

Der Hinweis auf ein Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 mit dortigem Verweis auf die Karte des Geoportal.de wird zur Kenntnis genommen. Der Rat aus Sicht des Umweltministeriums, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden, kann nur zugestimmt werden. Gerade die vorliegende Ergänzungssatzung als einfaches bauleitplanerisches Instrument folgt bereits diesem Hinweis und setzt wie bereits beschrieben Maßnahmen fest, um durch Neubebauung keine zusätzlich abzuleitenden Oberflächenwässer zu erzeugen, den grundstücksinternen Anfall auf den Baugrundstücken zu belassen und Maßnahmen gegen Extremwasserereignisse durchzuführen.

Punkt 7.:

Wir bitten um kritische Überprüfung der Berechnungsgrundlagen im Gutachten, eine Aktualisierung auf Grundlage der aktuellen Norm DWA A 138-1 und um Berücksichtigung der besonderen Starkregensensitivität des nördlichen Bereichs des Planungsgebietes sowie der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1).

Für die Auslegung der Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken bitten wir um eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, die Durchlässigkeitsversuche entlang der geplanten Rigolenfläche nach DIN 18130 beinhaltet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gemäß Abwägung Punkt 6.1. wurde die Berechnungsgrundlage der Regenwasserkonzeption auf ihre Aktualität hin überprüft und hinsichtlich ihrer Korrektheit bestätigt.
Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Sich daraus ergebende fachliche Anforderungen zu Planung, Bemessung und Ausführung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde aufzustellen.

Punkt 8.:

Die Anbindung an die Straßenentwässerung ist kritisch, da die bisherigen Abwasserkanäle an der Kapazitätsgrenze sind. Diese Informationen wurden Anwohnern vom Entwässerungsbetrieb mitgeteilt. Daher ist der Anschluss von 3 weiteren Einfamilienhäusern nicht nachvollziehbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gemäß der vorliegenden Ergänzungssatzung müssen alle auf den entstehenden Baugrundstücken anfallen Oberflächenwässer auf den Grundstücken verbleiben. Insoweit wird keine Anbindung von Oberflächenwasserableitungen an den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen.
Im Rahmen der Beteiligung der Ämter der Stadt Erfurt bzw. der stadteigenen Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Ergänzungssatzung gibt es keine ablehnende Stellungnahme zur Einleitung von Schmutzwässern in den vorhandenen Abwasserkanal.

Punkt 9.:

In den Straßen Am Elsterberg, Flurweg, Hangweg und Scharbergweg sind kaum Ausweichmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorhanden. Die Ausweisung der Tempo-30-Zone hat angesichts haltender und parkender Autos kaum zu einer Entlastung geführt. Die Erfahrung im ländlichen Bereich zeigt, dass gerade Familien mit Kindern - auch mit regelmäßiger Busanbindung - oft über mehr als 1 KFZ verfügen. Insoweit wäre darzulegen und zu prüfen, inwieweit der Flurweg zu erweitern wäre, um entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dennoch ist festzuhalten: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in einem Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, sodass in den Einfahrtsbereichen auch zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr entstehen können. Die Abdeckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken zu planen und zu realisieren und nicht auf öffentlichen Flächen.

Punkt 10.:

Im Rahmen der Beschussfassung sollte auch geprüft werden, welche Anforderungen für die Baustelleneinrichtung und deren Realisierbarkeit bestehen:

- *Die Zufahrt und die Wendeschleife für Baufahrzeuge sollte auf den Baugrundstücken hergestellt werden, da der Flurweg die einzige Zuwegung zum Flurweg, Hangweg und Scharbergweg ist. Hier erschließt sich für uns noch nicht, wie gewährleistet werden soll,*
  dass der Flurweg während der gesamten Bauphase für Rettungswagen und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist.
- *Inwieweit reicht die Traglast der Straßen einschließlich der Fußwege und Bordsteine im Bereich des Elsterberges, Flurweges für die Baustellenfahrzeuge aus? Schon jetzt weist der Elsterberg in der Straßendecke erhebliche Löcher und Unebenheiten auf.*
- *Inwieweit werden Überfahrten zu den Grundstückseinfahrten geschützt, die von den Eigentümern selbst finanziert wurden und bereits jetzt aufgrund der Enge der Straßen als Ausweichfläche von Fahrzeugen bei Gegenverkehr überfahren werden? Wie wird sichergestellt, dass Baufahrzeuge diese im Rahmen der Baumaßnahmen aufgrund der Enge des Elsterberges nicht überfahren?*

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö6
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	29.01.2026

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.11.2025 wurde der Entwurf für die Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG 008 "Westlich Flurweg" gebilligt und dessen öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung beschlossen. Im Rahmen dieser Möglichkeit möchten wir die nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Punkt 1:
Zunächst bitten wir darum, dass den Ortsteilratsmitgliedern und insbesondere dem Ortsteilbürgermeister Hochheim unsere Stellungnahme nur in anonymisierter Form übersandt wird.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Verfahrensdurchführung inklusive der Information des Ortsteilrates zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

Punkt 2:
Im Hinblick auf das geplanten Baugebiet wurde uns mitgeteilt, dass von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und dem damit verbundenen Durchführungsvertrag abgesehen wurde, also auch auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Übernahme etwaiger damit einhergehender Kosten verzichtet wurde. Damit entfällt auch die Prüfung, ob die Vorhabenträger bereit und in der Lage sind, ihr Vorhaben in der vorgegebenen Frist durchzuführen. Lediglich die Erarbeitung der erforderlichen Fachplanungen und Gutachten wurde mittels eines Kostenübernahmevertrages auf die Vorhabenträger übertragen. Für uns stellt sich die Frage, ob dies noch durch die vorhergehenden Beschlussfassungen des Stadtrates gedeckt ist.

Darüber hinaus sind die Gründe für ein Absehen von der Beschlussfassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB von Interesse, da - entgegen der Darstellung des Ortsteilbürgermeisters in der vorgenannten Einwohnerversammlung - nicht alle Kosten von den Vorhabenträgern übernommen werden, sondern nur die Planungskosten (nicht aber die Erschließungskosten).

Auch die Fristen zur Umsetzung des Bauvorhabens entfallen damit. Inwieweit müssen die Einwohnerinnen und Einwohner der hiervon betroffenen Gebiete vor diesem Hintergrund mit längeren Einschränkungen bei der Umsetzung der Baumaßnahme, insbesondere bei Zuwegung, rechnen?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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 durch den Stadtrat 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.

Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung übernommen.

Die Grundstücke sind erschlossen. Dies wurde durch die Stadtwerke Erfurt bestätigt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind von öffentlicher Seite damit nicht erforderlich. Durch die Grundstückseigentümer sind die Grundstücke selbstständig an die vorhandenen Versorgungsleitungen anzuschließen und dies mit den Stadtwerken abzustimmen.

Da nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung die betroffene Fläche als Innenbereich zu betrachten ist, regeln sich alle ggf. anfallenden weiteren Kosten im Rahmen von dann möglichen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Ggf. auftretende Einschränkungen für die umliegenden Anwohner, die aus Bautätigkeit resultieren, resultieren aus den zu erteilenden Baugenehmigungen und ggf. damit verbundenen Auflagen an die Antragsteller.

Zeitliche Bindungen an die bauliche Umsetzung im Bereich der Ergänzungssatzung gibt es von Rechtswegen nicht. Eine Bauverpflichtung besteht ausdrücklich nicht. Zeitliche Bindungen ergeben sich einzig aus zu erteilenden Baugenehmigungen und deren zeitliche Bindung.

Punkt 3:

Punkt 3.1.:

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt hat die im Jahr 2022 beantragten Bauabsichten für das in Rede stehende Gebiet unter Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde abgelehnt. Die Gründe waren u. a. die Notwendigkeit eines Bebauungsplans aufgrund umweltrelevanter Belange wie der fortschreitenden Zersiedelung des Landschaftsraumes, der Lage der Grundstücke in der Klimaschutzzone 1. Ordnung und deren Freihaltung und Sicherung zur Gewährleistung der lufthygienischen und klimaökologischen Situation von Erfurt sowie die durch die Hanglage des Plangebietes bedingten Außengebietswasserzuflüsse bei Starkniederschlagsereignissen. Von der Fachbehörde wurde die Nutzung des Teilbereiches Elsterberg West aufgrund der Schallimmissionen durch den Ausbau der ICE Trasse für die Entwicklung neuer Wohngebiete abgelehnt.

Da diese Gründe, insbesondere die Zersiedelung des Landschaftsraumes, die Bebauung der Klimaschutzzone 1. Ordnung und die dadurch bedingte Störung des Mikroklimas nicht entfallen, bitte wir um Darlegung zum Entfallen dieser Gründe. Hierbei sollte eine inhaltliche Aus-

einandersetzung mit den von der Fachbehörde vorgetragenen Argumenten in den vorberatenden Ausschusssitzungen bzw. der Stadtratssitzung erfolgen. Dies erfolgte bisher nicht. Das Argument, dass 3 bauwillige Bürger von Hochheim ihre Bauvorstellungen realisieren wollen, dürfte in der Abwägung kaum ausschlaggebend sein. Zudem steht zu befürchten, dass aufgrund der Vorbildwirkungen (die Bauplanungen für das Baugebiet um den Friedhof sollen demnächst wieder aufgerufen werden) landwirtschaftliche Flächen nicht nur in einem räumlich sehr eng begrenzten Bereich in Anspruch genommen werden. Insbesondere durch den auf Bundesebene beschlossenen „Bauturbo“ besteht diese Gefahr auch für weitere Grundstücke in der Nachbarschaft der geplanten Grundstücke.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. 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 im Kontext des nachgewiesenen Bedarfs der Stadt Erfurt für entwickelbare kleine Bauflächen, für die das Instrument der Ergänzungssatzung durch das Vorhandensein eines für das Einfügungsgebot anwendbaren Maßstabes des angrenzenden baulichen Umfeldes umsetzbar ist, getroffen. Da dieser anwendbare Maßstab vorliegt, wurde die Entscheidung zu Gunsten der Ergänzungssatzung vorgenommen.
Wohl wissend, dass die bereits 2022 angesprochenen Themen auch bei der Beurteilung der Planung grundsätzlich von Belang sein würden, wurden vorab zum Entwurf der Ergänzungssatzung neben einem Grünordnungsplan (GOP) folgende Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einbezogen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster)
- Schallimmissionsprognose
- Regenwasserkonzeption

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB)/Behörden einschließlich der betroffenen Naturschutzorganisationen zu beteiligen. Dies ist erfolgt. Die Äußerungen in den Stellungnahmen der Behörden und Naturschutzorganisationen werden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis dessen wurde die Artenschutzrechtliche Beurteilung um Aussagen zu Feldhamstervorkommen ergänzt. Die Regenwasserkonzeption wurde ebenfalls im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt.

Hinsichtlich der angesprochenen „Vorbildwirkung“ für andere zu untersuchende potentielle Bauflächen ist die Entscheidung über eine nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entwickelbare Fläche durch die Behörde zu treffen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Erfurt darüber entschieden werden, wie weiter zu verfahren ist. Beschriebene „Vorbildwirkungen“ von standortbezogenen Einzelplanungen auf andersgelegene Standorte können im Rahmen dieses demokratischen Aufstellungsprozederes ausgeschlossen werden. Auf die Aufstellung von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen besteht gem. §1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch.

Punkt 3.2.:
Zur Lärmsituation werden die Grenzwerte aufgrund der Bahntrasse der DB zwar derzeit nur leicht überschritten. Hier stellt sich aber die Frage, inwieweit der geplante Ausbau der Bahn-

strecke in Richtung Bischleben schon mitberücksichtigt wurde. Die vorgelegten Gutachten wie zum Artenschutz und der Schallimmissionsprognose sind zudem schon über 1 Jahr alt. So wurden in dem im Artenschutzgutachten bezeichneten Untersuchungsgebiet mit 17 beobachteten Vogelarten (Pkt. 4.2.1 Tab.1) im Jahr 2025 durch Anwohner folgende weitere Vogelarten beobachtet: Kleiber, Zaunkönig, Eichelhäher, Blaumeise, Schwanzmeise, Bunt-/Mittelspecht, Rotmilan. Inwieweit wurden der Beschlussfassung des Stadtrats neue Werte oder Artenschutzuntersuchungen zugrunde gelegt? Welche konkreten Auswirkungen hat das Baugebiet auf die lufthygienische und klimaökologische Situation im Ortsteil von Hochheim? Das Klimagutachten kommt dabei wohl zu dem Ergebnis, dass aufgrund der sich aus der Umgebung ergebenden geringen Gebäudehöhen die Gebäude durch die entstehende Kaltluft überströmt werden können und dadurch die lokalklimatische Situation nach wie vor begünstigt ist. Die Flächen, die für die Kaltluftproduktion durch die geplante Bebauung entfallen, sind damit im Vergleich zum gesamten Einflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Für uns stellt sich hier insbesondere die Frage, inwieweit diese Bebauung – die geringen Gebäudehöhen in der Umgebung sorgen dafür, dass weiterhin die entstehende Kaltluft Richtung Innenstadt, Hochheim Ortsmitte strömen kann, Einfluss auf die weitere Bebaubarkeit der Umgebungsbebauung hat, wenn die geringfügigen Auswirkungen der geplanten Bebauung nur dadurch entstehen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 lagen folgende Fachgutachten bei:

- Grünordnungsplan 2/2025
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse) 7/2024
- Schallimmissionsprognose 4/2024

Die Erstellung der Gutachten benötigt einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus sind sie z.B. bei der Erfassung von faunistischen Kategorien an vorgegebene Zeiten gebunden. Insoweit ist eine laufende Aktualisierung nicht realistisch und auch nicht üblich. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sich im Zeitraum der Gutachtenerstellung bis zur Offenlage des Entwurfs die Rahmenbedingungen am Standort nicht geändert haben. Dies betrifft auch zukünftige Ausbaumaßnahmen der Deutschen Bahn.

Die aufgeführte Erfassung von 17 Vogelarten entspricht dem faunistischen Hintergrund des Standortes. Hierbei geht es um Brutvögel und Nahrungsgäste. Zusätzliche Sichtungen von mit dem Gutachten nicht vorgefundenen Vogelarten können sporadisch durch Vogeldurchflug und sonstige einmalige Ereignisse auftreten.

Die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung mit drei Einfamilienhäusern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes unter Bezugnahme der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büro Lohmeyer aus 2024 untersucht.

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 ge-

bremst. 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.

Punkt 4:

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung zu den textlichen Festsetzungen davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Hier fehlen entsprechende textliche Festlegungen in der Ergänzungssatzung.

Die Umgebungsbebauung besteht ausnahmslos aus einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern ohne aufgeständerte Solaranlage. Diese Umgebungsbebauung mit einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern wurde in der Vergangenheit aufgrund der Besonderheit der Siedlung rund um den Elsterberg bei der Berücksichtigung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB sehr streng - auch unter Einbeziehung der oberen Bauaufsichtsbehörde - gehandhabt.

In der Vergangenheit wurde ein beabsichtigtes Vorhaben zu einem vollgeschossigen rückseitigen Anbau an ein Bestandshaus mit Satteldach, wegen der besonderen Siedlungsstruktur rund um den Elsterberg, als mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB unvereinbar angesehen (siehe hierzu das Bauvorhaben Scharbergweg 14 aus dem Jahr 2011, V 0426/2011.3). Gespräche mit dem damaligen Baudezernenten der Stadt Erfurt, Herrn Ingo Mlejnek (CDU) unter telefonischer Hinzuziehung des Thüringer Landesverwaltungsamtes führten zu keiner anderen bauplanungsrechtlichen Bewertung. Die Bebauung im Scharbergweg 16 wurde dabei als sogenannter "Ausreißer" betrachtet.

Zwei Vollgeschosse mit einer aufgeständerten Solaranlage würden damit von der Umgebungsbebauung insbesondere aufgrund des steil ansteigenden Geländes in erheblichem Maße abweichen.

Gleiches gilt für die Festsetzung, die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als begrünte Flachdächer auszuführen. Auch das wäre ein Novum in der Umgebungsbebauung. Eine harmonische Einordnung der Bauten in die Umgebungsbebauung und die Landschaft am Ortsrand von Erfurt-Hochheim ist damit nicht gegeben.

Vorgaben zur Größe der Kubatur und eine genaue Festlegung zur überbaubaren Grundstücksfläche fehlen in der Ergänzungssatzung als textliche Festsetzungen. Die Ergänzungssatzung dürfte angesichts der erheblich abweichenden Festsetzungen von der Umgebungsbebauung von ihrer Zielsetzung nicht den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen nur ergänzen, sondern - wie die Stadtverwaltung im Jahr 2022 feststellte - die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen. Die Planungspflicht der Gemeinde dürfte insoweit in nicht zulässiger Weise nach§ 1 Abs. 3 BauGB leerlaufen (BVerwG, Beschluss vom 13.03.2003, Az: 4 BN 20/03, Rz. 3, zitiert nach juris).

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht möglich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes, mit den in den Einwänden genannter 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach, gerecht zu werden. Die Zulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien steht dem nicht entgegen.

Punkt 5:
Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB sind nicht gegeben.

Die Ergänzungssatzung erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Dabei kommt es darauf an, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05, zitiert nach juris). Das ist vorliegend - wie in Punkt 4) bereits ausgeführt - nicht der Fall. Hier hätte entsprechend der Stellungnahme

der Stadtverwaltung aus dem Jahr 2022 ein "normaler" Bebauungsplan wie in den Ortsteilen Marbach oder Schmira aufgestellt werden müssen.

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke sind Ackerflächen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Der angrenzende südliche Bereich besteht aus gärtnerisch genutzten Flächen. Der gesamte Bereich westlich des Flurweges ist nicht bebaut bzw. nur geringfügig im Rahmen der gärtnerischen Nutzung mit Garagen bzw. kleineren Gartenhäusern bebaut. Die geplante Bebauungsfläche wird von der vorhandenen Siedlung/Bebauung durch eine Straße bzw. einen Feldweg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge getrennt. Die betroffenen Grundstücke sind damit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht entsprechend geprägt. Die in den Außenbereich hineinragende Bebauung würde damit einen Siedlungssplitter darstellen.

Soweit eine Bebauung zulässig sein sollte, stellt sich die Frage, aus welchen Gründen die gesamte Fläche der Außenbereichsgrundstücke einschließlich der als M1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen in die Ergänzungssatzung als "Bauland" einbezogen werden soll. Hier wäre eine Ausweisung als Gartenland ausreichend, auch um eine weitere Bebauung der Grundstücke von vornherein auszuschließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße „Flurweg“ mit der Ortsstraße „Am Stadtblick“ ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung stellt sich derzeit auf Grund der vorbeschriebenen angrenzenden Bebauungen eher als eine „abgebrochene“ Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße „Flurweg“ als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum ortsbildgerecht zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu gestalten. Im Rahmen dessen kann der vorhandene Innenbereich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung limitieren (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dar.
Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im vierstelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle. Die Stadt Erfurt verfügt derzeit weder im Innenbereich noch im gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Außenbereich über ausreichende Flächenpotentiale, um nur annähernd die aufgeführten Zielvorgaben der Siedlungskonzeption in den nächsten Jahren erfüllen zu können. Insoweit ist es die Aufgabe der Verantwortlichen der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. ein-

fach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Insoweit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gegeben sind.

Punkt 6:

Punkt 6.1.:
Die im Mai 2025 erstellte Regenwasserkonzeption wurde mit einer veralteten Softwareversion von 2016 erstellt und berücksichtigt nicht die aktuell (seit Oktober2024) geltende Norm DWA A 138 1, welche Starkregenereignisse stärker berücksichtigt.

Die in der Regenwasserkonzeption der Bauherren angenommenen Bodendurchfässigkeiten liegen mit k f =6x10^{-4}m/s im Bereich gut durchlässiger sandiger Böden. Für die Regenwasserversickerung auf einem Nachbargrundstück wurde eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit durch das Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi erstellt. Der dafür durchgeführte Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 ergab eine um Größenordnungen geringere Bodendurchlässigkeit (kf 1x10^{-6})m/s) aufgrund der tonigen Böden in dieser Gegend, die auch Ursache für die wiederkehrenden starken Überschwemmungen bei Starkregenereignissen sind.

Die textlichen Festlegungen der Ergänzungssatzung legen die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen fest (siehe Ziffer 1, 1.1., Größe der Rigolen und des Erdwalls in Ziffer 2.5.1 und 2.5.2). Hier stellt sich für uns zum einen die Frage, wie die Rigolen- und Muldenauslegung ohne eine Ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und eines Durchlässigkeitsversuches nach DIN18130 auf Grundlage von unrealistischen Annahmen zur Versickerungsfähigkeit mit veralteter Software und auf Grundlage veralteter Normen als textliche Festsetzung aufgenommen werden kann. Für eine fachlich fundierte Festsetzung ist das Vorliegen einer ingenieurgeologischen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit und ein Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 im Bereich der geplanten Versickerungsrigolen notwendig, um die realistische Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen und eine fundierte Rigolendimensionierung durchführen zu können. Dies muss vor dem Beschluss über die Ergänzungssatzung durch den Stadtrat in die textliche Festsetzung einfließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der

Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Zusätzlich dazu wird im nordwestlichen Teil des nördlichen Baugrundstückes (Fl.-St. 100) gemäß ergänzter Regenwasserkonzeption ein Versickerungsschacht eingeordnet, der die mit einem zusätzlichen Erdwall an den westlichen Grundstücksgrenzen erfassten Außenbereichswässer aus den westlich angrenzenden Grundstücken aufnehmen soll.

Die im Ergebnis dessen mit der Ergänzungssatzung unter 2.5.1. festgesetzten Versickerungsmulden (Rigolen) werden mit einem gemäß vorliegender Regenwasserkonzeption ermitteltem Mindestrückhaltevolumen und Mindestlängen festgesetzt. Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente im Rahmen dieses Antragsverfahrens vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1.. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Demgemäß müssen die textlichen Festsetzungen diesbezüglich nicht geändert werden. Die Begründung wird redaktionell zur Erläuterung ergänzt und die Anlage „Regenwasserkonzeption“ zur Begründung hinsichtlich der vorbeschriebenen Sachstände (Berechnungsgrundlage usw.) redaktionell ebenfalls ergänzt.

Punkt 6.2.:
Sollte das Baugrundgutachten aus dem Jahr 2020, welches als Anlage zur Vorhabenbeschreibung zum Antrag in der Drucksache 1287/22 auch für die vorliegende Ergänzungssatzung als Grundlage herangezogen werden, weisen wir vorsorglich auf Folgendes hin:

In dem aufgeführten Baugrundgutachten wurden nur zwei Bohrprofile auf dem gesamten Baugrundstück angelegt und dort Durchlässigkeitsversuche durchgeführt (Sch 1 und Sch 2). Diese weisen eine stark unterschiedliche Durchlässigkeit des Bodens auf. Einmal wurde sehr gut durchlässiger Boden an der Entnahmestelle Sch 1 mit einem Durchlässigkeitsfaktor von $6{,}4*10^{-5}$ m/s vorgefunden. Dagegen wurde an der Entnahmestelle Sch 2 ein sehr schlecht durchlässiger Boden mit einer mehr als eine Größenordnung schlechteren Bodendurchlässigkeit von $3{,}0*10^{-6}$ m/s vorgefunden. In dem Baugrundgutachten ist zudem nicht ersichtlich, an welchen Stellen des Grundstücks die zwei Bohrprofile angelegt wurden. Für uns ist nur erkennbar, dass das Grundstück schlecht und gut durchlässigen Boden enthält.

In der Ergänzungssatzung wurde lediglich der für die Bauherren günstigere Wert zugrunde gelegt. Aus unserer Sicht kann dieser günstige Wert für die Rigolenauslegung insgesamt nicht maßgeblich sein. Wegen der unterschiedlichen Bodenversickerung sind aus unserer Sicht mindestens 3 Bohrprofile über die Länge der geplanten Rigolen notwendig. Hintergrund ist die Überschwemmungsgefahr sowohl auf den zu bebauenden Grundstücken selbst als auch auf den Nachbargrundstücken bei Starkregenereignissen, um eine sorgfältige und ausreichend dimensionierte Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund

wurde mit dem kf-Wert von $6,4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Zusätzlich dazu wird im nordwestlichen Teil des nördlichen Baugrundstückes (Fl.-St. 100) gemäß ergänzter Regenwasserkonzeption ein Versickerungsschacht eingeordnet, der die mit einem zusätzlichen Erdwall an den westlichen Grundstücksgrenzen erfassten Außenbereichswässer aus den westlich angrenzenden Grundstücken aufnehmen soll.

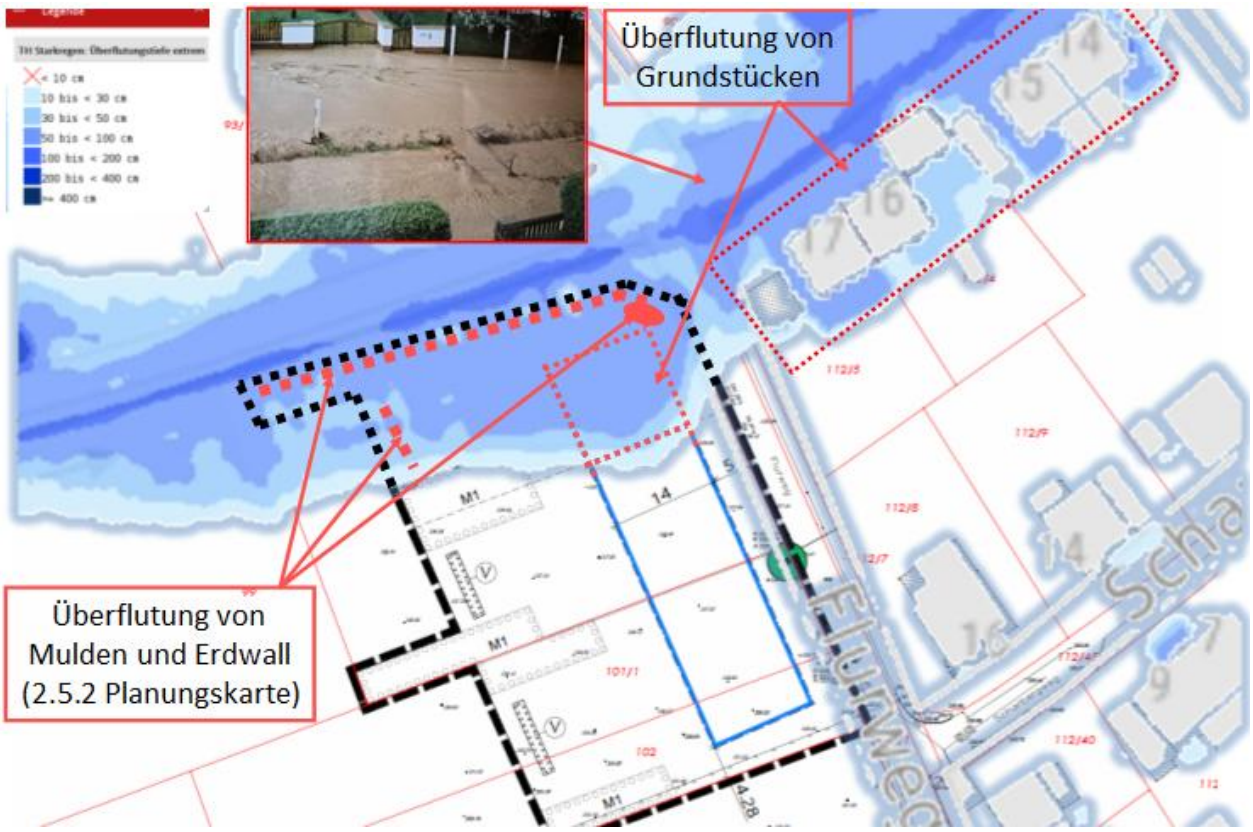
Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich. Unabhängig davon ist festzustellen, dass mit der für die Planung entscheidenden Schürfe (Schurf 1) im Planungsbereich eine sehr gute Durchlässigkeit für Oberflächenwässer nachgewiesen werden kann und damit offensichtlich die auf dem Grundstücksbereich mögliche Versickerung von Oberflächenwasser nachweisbar ist. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Entwässerungsgesuches in einem nachgelagerten Bauantragsverfahren.

Punkt 6.3.:

Die Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren in Thüringen, zu finden im Geoportal.de, haben sich als sehr aussagekräftig herausgestellt. Hier werden auf Teilen der mit der Ergänzungssatzung belegten Grundstücke Überflutungstiefen von über einem halben Meter und hohe Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s bei Extremwetterereignissen ausgewiesen.
(https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-th).

In der nachfolgenden Darstellung ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage 2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis überlagert. Auch ein typisches Bild des Überschwemmungsgeschehens im unmittelbaren Nachbarbereich ist eingefügt.

Ausschnitt aus der Planzeichnung (Anlage2 Ergänzungssatzung ERG008 westl. Flurweg Entwurfsstand 16.05.2015) überlagert mit den Überflutungstiefen im Bereich 10-200cm entsprechend Farbskala aus der Hinweiskarte Starkregengefahren Flurweg 99094 Erfurt-Hochheim des deutschen Geoportals für ein extremes Starkregenereignis



Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die in der Stellungnahme herangezogenen Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren stellen folgende Sachverhalte dar:

Auszug aus dem Erläuterungstext des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu den Karten für Starkregenereignisse:

Zitat:

„Zielsetzung
Mit Fokus auf den bundesweiten Katastrophenschutz baut die Hinweiskarte Starkregengefahren auf einheitlichen Grundlagendaten, generalisierten Annahmen sowie vergleichbaren Szenarien auf. Sie bietet die Möglichkeit hinsichtlich potenzieller Überflutungen durch Starkregen zu sensibilisieren und auf mögliche Risikozonen hinzuweisen.

Die Karte soll nicht für eine metergenaue Gefahrenbewertung oder als Planungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen verwendet werden. Für diese Anwendungen können kommunale Starkregengefahrenkarten infrage kommen, die oftmals für Planungszwecke an lokale Verhältnisse und Bedarfe angepasst sind.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren dient als Erstinformation im persönlichen und öffentlichen Starkregenrisikomanagement sowie im Katastrophenschutz, um einen Überblick über eine potenzielle Gefahrensituation zu erhalten.

Welche Informationen zeigt die Karte?
Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für jeden Quadratmeter in Deutschland die maximale Überflutungstiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung nach zwei simulierten Starkregenereignissen:

- Ein außergewöhnliches Ereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (regional unterschiedliche Niederschlagsmengen nach dem Datensatz KOSTRA-DWD)
- Ein extremes Ereignis mit 100 mm Niederschlag in einer Stunde (siehe Abbildung 1)

Die Karte entsteht mithilfe von Daten des Bundes und der Länder zur Geländeoberfläche (u.a. DGM1, Basis-DLM, ATKIS, ALKIS) sowie zu abflussrelevanten Bauwerken wie Durchlässen, Pumpwerken und Gebäuden.“

Wie beschrieben, geht es in den Darstellungen der Starkregenkarte um außergewöhnliche Ereignisse, die statistisch alle 100 Jahre auftreten können und um Extremereignisse mit 100mm Niederschlag in einer Stunde. Dabei ist zu konstatieren, dass im nördlichen Bereich des Flurstücks 100 eine gemäß Starkregenkarte eine „extreme Überflutungstiefe von 50 bis 100cm“ gemäß der Ereignislage (s.o.) auftreten könnte. Um diesen Ereignissen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzubeugen, wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 gemäß zeichnerischer Festsetzung und textlicher Festsetzung 2.5.2. ein 50 cm hoher Erdwall in Kombination mit einer zusätzlichen Auffangmulde vorgesehen, die zusammen ein Eindringen ggf. anfallender Extremregenwässer auf den Grundstücksbereich Flurstück. 100 verhindern sollen bzw. dazu dienen, anfallendes Extremwasser in die geplanten Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu führen und dort zu versickern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/Rückhaltung/Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

<u>Punkt 6.4:</u>
Aus der Abbildung werden drei Dinge offensichtlich:

a) Die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und am Stadtblick 1) sind schon jetzt signifikanten Überschwemmungsgefahren bei Starkregen ausgesetzt. Dies deckt sich mit den Erfahrungen der Bewohner aus den katastrophalen Überschwemmungsereignissen der Jahre 1996, 2013 und 2023.

b) Von den 3 beplanten Grundstücken befindet sich das nördliche Grundstück in einem Bereich mit hoher Überschwemmungsgefahr. In der Ergänzungssatzung festgelegte Maßnahmen zum Hochwasserschutz (50 cm hohe Erdwälle und Rückhaltetümpel unter Punkt 2.5.2) befinden sich in diesem Bereich, sind aber bei den prognostizierten Überflutungstiefen deutlich über 50 cm wirkungslos.

c) Statt die bekannten Überschwemmungsgefahren aktiv anzugehen und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner in der Umgebungsbebauung zu ergreifen, werden durch die zusätzlichen Versieglungen im Bereich der geplanten Ergänzungssatzung die Bewohner der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1) wissentlich erhöhten Überschwemmungsgefahren ausgesetzt. Ihre Gebäude werden bei Starkregenereignissen noch öfter und noch stärker in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies wirkt sich auch auf die Bewohner im Ortsteil von Hochheim selbst, insbesondere entlang der Bischlebener Straße, aus.

Auch in dem Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 wird auf die Karte des Geoportal.de Bezug genommen. Aus Sicht des Umweltministeriums sei es angeraten, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden.

Wir weisen aufgrund der Betroffenheit der Anwohner von Starkregenereignissen dringend darauf hin, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung einzubeziehen. Falls dies nicht der Fall ein sollte, bleiben Haftungsansprüche der betroffenen Anwohner vorbehalten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Zu a)
Gemäß der vorliegenden Starkregenkarte ist es zutreffend, dass die beschriebenen Grundstücke am Elsterberg bei Extremereignissen von heranrückendem Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum „Am Elsterberg“ betroffen sind. Aus dem in der Stellungnahme beigefügten Foto ist jedoch auch zu erkennen, dass die beschriebenen Überflutungen sich primär auf den Straßenraum konzentrieren.

Zu b)
Es ist korrekt, dass gemäß Starkregenkarte ein großer Teil des Flurstücks 100 innerhalb der Ergänzungssatzung in einem prognostizierten Überflutungsbereich befindet. Gerade um dem entgegenzuwirken, wurden mit der textlichen Festung 2.5.2. und der Darstellung in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung mittels eines Schutzwalls und einer zusätzlichen Mulde geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen, die eine Überflutung bei Extremwetterereignissen verhindern sollen.
Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Zu c)
Gemäß den getroffenen Regelungen der Ergänzungssatzung ist festgelegt, dass das auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken nach deren Aufsiedlung anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Dem entsprechend wurde die Ausführung aller Gebäude als begrünte Flachdächer festgesetzt. Gleichermaßen sind Festsetzungen getroffen, die absichern, dass zusätzliches, auf den Freiflächen der Grundstücke der Ergänzungssatzung anfallendes Oberflächenwasser im Grundstücksbereich zu versickern ist. Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Gleichermaßen sind die aus Westen über den vorhandenen Feldweg im Ereignisfall anfallenden Starkregenmengen in unveränderter bzw. durch die vorzunehmenden Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen auf den 3 Grundstücken der Ergänzungssatzung reduzierter Größe im Straßenraum bei den beschriebenen Extremsituationen anzutreffen. Veränderungen sind daher auch im Bereich der Bischlebener Straße durch eine Bebauung gemäß Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

Der Hinweis auf ein Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 mit dortigem Verweis auf die Karte des Geoportal.de wird zur Kenntnis genommen. Der Rat aus Sicht des Umweltministeriums, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden, kann nur zugestimmt werden. Gerade die vorliegende Ergänzungssatzung als einfaches bauleitplanerisches Instrument folgt bereits diesem Hinweis und setzt wie bereits beschrieben Maßnahmen fest,

um durch Neubebauung keine zusätzlich abzuleitenden Oberflächenwässer zu erzeugen, den grundstücksinternen Anfall auf den Baugrundstücken zu belassen und Maßnahmen gegen Extremwasserereignisse durchzuführen.

Punkt 7.:
Wir bitten um kritische Überprüfung der Berechnungsgrundlagen im Gutachten, eine Aktualisierung auf Grundlage der aktuellen Norm DWA A 138-1 und um Berücksichtigung der besonderen Starkregensensitivität des nördlichen Bereichs des Planungsgebietes sowie der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1).

Für die Auslegung der Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken bitten wir um eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, die Durchlässigkeitsversuche entlang der geplanten Rigolenfläche nach DIN 18130 beinhaltet.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Gemäß Abwägung Punkt 6.1. wurde die Berechnungsgrundlage der Regenwasserkonzeption auf ihre Aktualität hin überprüft und hinsichtlich ihrer Korrektheit bestätigt.

Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Sich daraus ergebende fachliche Anforderungen zu Planung, Bemessung und Ausführung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde aufzustellen.

Punkt 8.:
Die Anbindung an die Straßenentwässerung ist kritisch, da die bisherigen Abwasserkanäle an der Kapazitätsgrenze sind. Diese Informationen wurden Anwohnern vom Entwässerungsbetrieb mitgeteilt. Daher ist der Anschluss von 3 weiteren Einfamilienhäusern nicht nachvollziehbar.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Gemäß der vorliegenden Ergänzungssatzung müssen alle auf den entstehenden Baugrundstücken anfallen Oberflächenwässer auf den Grundstücken verbleiben. Insoweit wird keine Anbindung von Oberflächenwasserableitungen an den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen.
Im Rahmen der Beteiligung der Ämter der Stadt Erfurt bzw. der stadteigenen Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Ergänzungssatzung gibt es keine ablehnende Stellungnahme zur Einleitung von Schmutzwässern in den vorhandenen Abwasserkanal.

Punkt 9.:

In den Straßen Am Elsterberg, Flurweg, Hangweg und Scharbergweg sind kaum Ausweichmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorhanden. Die Ausweisung der Tempo-30-Zone hat angesichts haltender und parkender Autos kaum zu einer Entlastung geführt. Die Erfahrung im ländlichen Bereich zeigt, dass gerade Familien mit Kindern - auch mit regelmäßiger Busanbindung - oft über mehr als 1 KFZ verfügen. Insoweit wäre darzulegen und zu prüfen, inwieweit der Flurweg zu erweitern wäre, um entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dennoch ist festzuhalten: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in einem Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, sodass in den Einfahrtsbereichen auch zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr entstehen können. Die Abdeckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken zu planen und zu realisieren und nicht auf öffentlichen Flächen.

Punkt 10.:

Im Rahmen der Beschussfassung sollte auch geprüft werden, welche Anforderungen für die Baustelleneinrichtung und deren Realisierbarkeit bestehen:

- *Die Zufahrt und die Wendeschleife für Baufahrzeuge sollte auf den Baugrundstücken hergestellt werden, da der Flurweg die einzige Zuwegung zum Flurweg, Hangweg und Scharbergweg ist. Hier erschließt sich für uns noch nicht, wie gewährleistet werden soll,*
  dass der Flurweg während der gesamten Bauphase für Rettungswagen und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist.
- *Inwieweit reicht die Traglast der Straßen einschließlich der Fußwege und Bordsteine im Bereich des Elsterberges, Flurweges für die Baustellenfahrzeuge aus? Schon jetzt weist der Elsterberg in der Straßendecke erhebliche Löcher und Unebenheiten auf.*
- *Inwieweit werden Überfahrten zu den Grundstückseinfahrten geschützt, die von den Eigentümern selbst finanziert wurden und bereits jetzt aufgrund der Enge der Straßen als Ausweichfläche von Fahrzeugen bei Gegenverkehr überfahren werden? Wie wird sichergestellt, dass Baufahrzeuge diese im Rahmen der Baumaßnahmen aufgrund der Enge des Elsterberges nicht überfahren?*

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö7
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	04.09.2026 29.01.2026

Schreiben vom 04.09.2026 (E-Mail)
Punkt 1:

- *wie wurden die Starkregenereignisse der letzten Jahre bei der Berechnung der Rigolen berücksichtigt und wohin erfolgt der Überlauf der Rigolen*
- *im Gutachten zur Ermittlung der Niederschlagsmengen wird von einem reinen Gründach ausgegangen - vorgesehen sind jedoch Gründächer mit aufgeständerter Solaranlage, wie verändern sich dadurch die Regenmengen*
- *für mich nicht ganz schlüssig ist der Verlauf der Regenleitung zu den Rigolen (ansteigendes Gelände und Winkel) - mit welchem Gefälle verläuft die vorgesehene Regenleitung oder ist eine Weiterleitung mit Pumpen vorgesehen oder wird das Gelände insgesamt angehoben, um die Entwässerung sicher zu stellen*
- *gibt es entsprechende Bodenuntersuchungen, dass die Errichtung der Rigolen an vorgesehener Stelle erfolgen kann - inwieweit wurde Schichtenwasser berücksichtigt*
- *wo liegen die Messwerte für die ermittelten Niederschlagsmengen und inwieweit wurden Starkregenereignisse berücksichtigt*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die Berechnung der Rigolen und Entwässerungsanlagen erfolgte durch ein Ingenieurbüro mittels einer Software. Die Software berücksichtigt die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Im westlichen Teil der Grundstücke werden die Versickerungsmulden/Rigolen mittels Planzeichnung verortet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Der Nachweis der Versickerung wurde entsprechend dieses Nachweises geführt.

Punkt 2:

- *nach dem Starkregenereignis von 2013 wurde aus Mitteln für Hochwasserschutz des Bundes und der EU der Durchlass zur Bischlebener Straße vergrößert, jedoch keine Veränderungen am eigentlichen Entstehungspunkt der Wassermassen - welche konkreten Maßnahmen am bestehenden Vorfluter sind in Arbeit*

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Hochwasserschutzmaßnahmen an dem beschriebenen Vorfluter unterliegt dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband.

Punkt 3:

- *zwischen dem Flurstück 100 und 101 ist die Errichtung einer Schutzwand geplant, wohin wird das Wasser, das sich an dieser Stelle sammelt, geleitet - unter Beachtung des Gefälles im Gelände und zum Straßenverlauf*
- *wieso gibt es keine entsprechende Schutzwand zwischen den geplanten Häusern und dem Graben auf dem Flurstück 100 - und als Abgrenzung zum Elsterberggraben - auch hier besteht ein Gefälle*
- *welche Werte liegen der Berechnung der Mulde in Höhe von 50 cm am unteren Ende des Flurstückes 100 zugrunde und wie wird an dieser Stelle sichergestellt, dass es zu keiner Einleitung / Versickerung ins öffentliche Netz kommt?*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die geplante Stützmauer dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück 101/1 und 102. Das mit der Stützmauer zurückgehaltene und gemäß natürlichem Gefälle bis an das östliche Ende der Stützmauer geführte Oberflächenwasser soll in die auf dem Grundstück vorgesehene Versickerungsmulde im westlichen Grundstücksteil geleitet werden. Zwischen den geplanten Baugrundstücken auf dem Flurstück 100 soll eine Rasenmulde das abfließen des Niederschlagswassers von einem auf das andere Baugrundstück vermeiden.
Am nördlichen Ende des Flurstücks 100 ist ein Erdwall geplant. Es handelt sich nicht um eine Mulde. Dieser Erdwall soll verhindern, dass Niederschlagswasser von den Grundstücken in den Elsterberggraben fließt und diesen so weiter belastet. Gleichzeitig dient der Erdwall auch als Schutz des Grundstückes vor Außengebietswasser, welches im Falle eines Starkregens auf das Grundstück fließen könnte. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Grundstücks Fl.-St. 100 im nördlichen Bereich erfolgt entlang des dort geplanten Erdwalls bis zu einer Auffangmulde am östlichen Ende. Von dort wird das Wasser mittels Leitung in die an der westlichen Grundstücksgrenze geplante Rigole geleitet.

Punkt 4:

- *in der Begründung zur Änderung der Ergänzungssatzung wird angegeben, dass für eine Bebauung der südlich an die vorgesehenen Flurstücke eine Erschließung aus abwassertechnischer Sicht kritisch gesehen wird, worauf begründet sich diese Aussage, da die Voraussetzungen (verkehrstechnische Erschließung) für diese Grundstücke die gleichen sind - wie bei den Flurstücken 100 und 101*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Bei einer Aufnahme weiterer Flächen würden äußere Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Es müsste die Entwässerung der Verkehrsfläche und die Entwässerung der Grundstücke gänzlich überprüft und geplant werden. Eine kursorische Prüfung wurde durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Im Ergebnis konnte jedoch festgestellt werden, dass die Machbarkeit hinsichtlich der Entwässerung (Niederschlagswasser) kritisch gesehen wurde.

Punkt 5:

- *in welchem zeitlichen Rahmen ist die Sanierung der Straßen und Versorgungsleitungen Am Elsterberg und Flurweg vorgesehen und wie verändern sich hier die baurechtlichen Voraussetzungen, wenn die Abwasserleitungen der Bebauung angepasst werden - ist in diesem Fall eine weitere Änderung der Ergänzungssatzung vorgesehen*
- *bis mind. 2015 gab es für die Straße Am Elsterberg eine Gewichtsbegrenzung für Fahrzeuge, die zulässige Traglast wurde mit entsprechendem Verkehrsschild ausgewiesen - wie ist sichergestellt, dass die vorhandenen - und seit Jahrzehnten nicht erneuerten Versorgungsleitungen in der Straße und die bereits jetzt beschädigte Straße dem Baustellenverkehr gewachsen ist?*
- *wie erfolgt der Anschluss der neu zu errichteten Häuser an die vorhandenen Versorgungsleitungen (die sich am Flurweg unter der gesamten Straßenbreite befinden und in Folge der geplanten Baumaßnahme möglicherweise zu einer Vollsperrung des Flurweges führen)- der weitere Straßenverlauf (Hangweg und Scharbergweg) ist eine Sackgasse - wie ist sichergestellt, dass jederzeit Rettungsfahrzeuge, insbesondere Feuerwehr passieren können ?*
- *wie erfolgt die Protokollierung zum Zustandes der Straßen / Gehwege / Grundstückszufahrten und wie wird sichergestellt, dass die Beseitigung möglicherweise unvermeidbarer Folgeschäden zu Lasten des Bauträgers erfolgt*
- *beim Bauträger handelt es sich um eine GbR - wer handelt in diesem Fall als Ansprechpartner für eventuell betroffene Grundstückseigentümer*

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung selbst, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Die der Satzung nachgeordneten Verfahrensschritte obliegen den zuständigen Fachämtern. Hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen liegt die Zuständigkeit im Tiefbau- und Verkehrsamt. Änderungen an der Ergänzungssatzung werden durch sonstige Bauliche Maßnahmen an den Erschließungswegen nicht begründet.

Schreiben vom 29.01.2026
Zur geplanten Bebauung des westlichen Flurweges möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

Punkt 1:
Durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde das beantragte Bauvorhaben im Jahre 2022 unter Einbindung der unteren Immissionsschutzbehörde abgelehnt.
Die Gründe für die Ablehnung waren u.a. die Notwendigkeit eines Bebauungsplans aufgrund umweltrelevanter Belange wie die der Klimaschutzzone 1. Ordnung und deren Freihaltung und Sicherung für die Gewährleistung der lufthygienischen und klimaökologischen Situation von Erfurt sowie die durch die Hanglage des Plangebietes bedingten Außengebietswasserzu-

flüsse bei Starkniederschlagereignissen. Von der Fachbehörde wurde die Nutzung des Teilbereiches Elsterberg West aufgrund der Schallimmissionen durch den Ausbau der ICE Trasse für die Entwicklung neuer Wohngebiete abgelehnt.

Da diese Gründe, insbesondere die Zersiedlung des Landschaftsraumes, die Bebauung der Klimaschutzzone 1. Ordnung und die dadurch bedingte Störung des Mikroklimas nicht entfallen, bitte ich um Darlegung zum Entfallen dieser Gründe.

Hierbei sollte eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den von der Fachbehörde vorgetragenen Argumenten in den vorberatenden Ausschusssitzungen bzw. der Stadtratssitzung erfolgen. Dies erfolgte bisher nicht. Das Argument, dass 3 bauwillige Bürger von Hochheim ihre Bauvorstellungen realisieren wollen, dürfte in der Abwägung kaum ausschlaggebend sein.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. 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 im Kontext des nachgewiesenen Bedarfs der Stadt Erfurt für entwickelbare kleine Bauflächen, für die das Instrument der Ergänzungssatzung durch das Vorhandensein eines für das Einfügungsgebot anwendbaren Maßstabes des angrenzenden baulichen Umfeldes umsetzbar ist, getroffen. Da dieser anwendbare Maßstab vorliegt, wurde die Entscheidung zu Gunsten der Ergänzungssatzung durch den Stadtrat vorgenommen. Wohl wissend, dass die bereits 2022 angesprochenen Themen auch bei der Beurteilung der Planung grundsätzlich von Belang sein würden, wurden vorab zum Entwurf der Ergänzungssatzung neben einem Grünordnungsplan (GOP) folgende Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einbezogen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse)
- Schallimmissionsprognose
- Regenwasserkonzeption

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB)/Behörden einschließlich der betroffenen Naturschutzorganisationen zu beteiligen. Dies ist erfolgt. Die Äußerungen in den Stellungnahmen der Behörden und Naturschutzorganisationen werden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis dessen wurde die Artenschutzrechtliche Beurteilung um Aussagen zu Feldhamstervorkommen ergänzt. Die Regenwasserkonzeption wurde ebenfalls im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt.

Die von der Planung als untere Behörden betroffenen Ämter der Stadt Erfurt wurden ebenfalls zur Stellungnahme aufgefordert und diese dann in die vorliegende Abwägung eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die dem weiteren Verfahren und dem Vollzug der Satzung entgegenstehen. Auf die Aufstellung von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen besteht gem. §1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch.

Punkt 2:
Desweiteren ist nicht nachvollziehbar, warum sämtliche Gutachten durch den Investor in Auftrag gegeben wurden. Wieso wurden keine Gutachten von der Stadt Erfurt von vereidigten Gutachtern in Auftrag gegeben?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Das Verfahren zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde formgerecht durch die Eigentümer der betroffenen Flurstücke 100, 101/1 und 102 an den Stadtrat gestellt. Der nachfolgende Stadtratsbeschluss beinhaltet dabei die Forderung zur Kostenübernahme aller Planungs- und ggf. sich ergebenden Erschließungskosten durch die Antragsteller.

Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung komplett übernommen. Die dabei zum Einsatz kommenden Planer und Gutachter werden dabei in Abstimmung und letztlich mit Zustimmung der Fachbehörden der Verwaltung ausgewählt. Für die Fachbeiträge, Planungen und weiteren Gutachten werden in der Regel keine vereidigten Gutachter eingesetzt.

Da nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung die betroffene Fläche als Innenbereich zu betrachten ist, regeln sich alle ggf. anfallenden weiteren Kosten im Rahmen von dann möglichen Baugenehmigungsverfahren auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und der ThürBO.

Punkt 3: Niederschlagswasser

Punkt 3.1.:
Im Entwurf der Ergänzungssatzung ist die vollständige Versickerung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken vorgesehen.
In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 2.1. lediglich von begrünten Flachdächern die Rede. Inwieweit ist die hier angegebene Substratdicke von 0,15 m auch bei Starkregenereignissen ausreichend bzw. wären für die vollflächige Versickerung nicht Retentionsdächer erforderlich?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Ergänzungssatzung trifft im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gem. BauGB einzelne Festsetzungen zum Regenwassermanagement. Diese Maßnahmen sind in den der Satzung nachgeordneten Verfahrensschritten zu beachten und umzusetzen.
Die Ergänzungssatzung setzt nicht nur begrünte Flachdächer fest. In der textl. Festsetzung 2.5.1 wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen zu sammeln ist und in den vorgesehenen Flächen auf den Grundstücken zu versickern ist. Diese Festsetzung ist nur mit einer Ausführung als Retentionsdach umsetzbar. Weiter werden Versickerungsrigolen und wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt. Anpflanzvorgaben unterstützen die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken.
Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Punkt 3.2.:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten / Hanglage kommt es bei Starkregenereignissen immer wieder zu Überflutungen der Keller und Grundstücke Am Elsterberg, mit erheblichen Schäden für die betroffenen Anwohner in den Jahren 1996, 2013, 2023 sowie der Infrastruktur.
Der vorhandene Vorfluter ist hier nicht ausreichend. Mit Ausgliederung der Pflege auf den Gewässerunterhaltungsverband erfolgt nur noch einmal jährlich eine Mahd. Um größere Schäden von den vorhandenen Bewohnern / Infrastuktur abzuwenden wäre darüber hinaus auch die regelmäßige Pflege und Aushebung des Grabens - auch im weiteren Verlauf Richtung Bischleben erforderlich.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Wie beschrieben, unterliegt die Pflege der beschriebenen Vorfluter dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband.

Punkt 3.3.:

Bereits in früheren Zeiten war die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Planung - wie mir im Juli 2025 auch noch einmal von der Leiterin des Gewässerunterhaltungsverbandes Frau Albrecht bestätigt wurde.
Nach schweren Schäden auch an der öffentlichen Infrastruktur im Jahre 2013 (u.a. Erneuerung der Straßendecke) wurde der Durchlass des Grabens zur Bischlebener Straße vergrößert (aus Mitteln des Hochwasserfonds von BUND und EU), ohne am eigentlichen Problem anzusetzen.
Über die bereits jetzt nicht ausreichende Kapazität der Abwasserrohre kam es zum Rückstau in mehreren Häusern. Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine Veränderungen an den Entsorgungsleitungen/ Graben etc. geplant sind, wird eine weitere Versieglung als nicht nachvollziehbar gesehen. Welche Maßnahmen sind hier künftig geplant?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist komplett auf den Baugrundstücken zu belassen und zu versickern. Die vorliegende Regenwasserkonzeption belegt die konkrete Umsetzbarkeit nachhaltig.
Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen obliegt den zuständigen Ämtern und Eigenbetrieben der Stadt Erfurt sowie ggf. dem Gewässerunterhaltungsverband.

Punkt 3.4.:

Darüber hinaus stellt sich die Frage, an welchen Stellen Probebohrungen für die Versickerungsfähigkeit der Rigolen erfolgt sind. Aufgrund des bekanntermaßen lehmigen Bodens (siehe auch Entnahmestelle Sch 2) werden ingenieurtechnische Probebohrungen und ein Durchlässigkeitsversuch nach DIN 18130 hierzu an mindestens 3 vorgesehenen Stellen der Rigolen auf der gesamten Länge als notwendig erachtet. Die Ermittlung der Größe der Rigolen erfolgte anhand von überalterter Software von 2016 und berücksichtigt nicht die seit Oktober 2014 geltende Norm DWA A 138 1, welche Starkregenereignisse stärker berücksichtigt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

<u>Punkt 3.5.:</u>
In diesem Zusammenhang wird auch auf die Karte des Geoportal.de Bezug genommen. Hier wird Seitens des Umweltministeriums auf mögliche Haftungsfragen im Schadensfall hingewiesen.
Die in der Ergänzungssatzung festgelegten Maßnahmen zum Hochwasserschutz (50 cm hohe Erdwälle und Rückhaltemulde unter Punkt 2.5.2.) befinden sich im Gebiet mit Überschwemmungsgefahr und sind bei den prognostizierten Überflutungstiefen deutlich wirkungslos bzw. führen bei Überschreitung zu Flutwellen und noch größeren Schäden der hangabwärts liegenden Häuser.

Wie erfolgt die Bauüberwachung / Kontrolle / Abnahme der Rigolen, damit sichergestellt ist, dass es nicht zu unterirdischen Unterspülungen der hangabwärts liegenden Grundstücke kommt?

Die Bewohner der Grundstücke Am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1) sind schon jetzt signifikanten Überschwemmungsgefahren bei Starkregen ausgesetzt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die in der Stellungnahme herangezogenen Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren stellen folgende Sachverhalte dar:

Auszug aus dem Erläuterungstext des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu den Karten für Starkregenereignisse:

Zitat:

„Zielsetzung
Mit Fokus auf den bundesweiten Katastrophenschutz baut die Hinweiskarte Starkregengefahren auf einheitlichen Grundlagendaten, generalisierten Annahmen sowie vergleichbaren Szenarien auf. Sie bietet die Möglichkeit hinsichtlich potenzieller Überflutungen durch Starkregen zu sensibilisieren und auf mögliche Risikozonen hinzuweisen.

Die Karte soll nicht für eine metergenaue Gefahrenbewertung oder als Planungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen verwendet werden. Für diese Anwendungen können kommunale Starkregengefahrenkarten infrage kommen, die oftmals für Planungszwecke an lokale Verhältnisse und Bedarfe angepasst sind.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren dient als Erstinformation im persönlichen und öffentlichen Starkregenrisikomanagement sowie im Katastrophenschutz, um einen Überblick über eine potenzielle Gefahrensituation zu erhalten.

Welche Informationen zeigt die Karte?
Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für jeden Quadratmeter in Deutschland die maximale Überflutungstiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung nach zwei simulierten Starkregenereignissen:

- Ein außergewöhnliches Ereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (regional unterschiedliche Niederschlagsmengen nach dem Datensatz KOSTRA-DWD)
- Ein extremes Ereignis mit 100 mm Niederschlag in einer Stunde (siehe Abbildung 1)

Die Karte entsteht mithilfe von Daten des Bundes und der Länder zur Geländeoberfläche (u.a. DGM1, Basis-DLM, ATKIS, ALKIS) sowie zu abflussrelevanten Bauwerken wie Durchlässen, Pumpwerken und Gebäuden.“

Wie beschrieben, geht es in den Darstellungen der Starkregenkarte um außergewöhnliche Ereignisse, die statistisch alle 100 Jahre auftreten können und um Extremereignisse mit 100mm Niederschlag in einer Stunde. Dabei ist zu konstatieren, dass im nördlichen Bereich des Flurstücks 100 gemäß Starkregenkarte eine „extreme Überflutungstiefe von 50 bis 100cm“ gemäß der Ereignislage (s.o.) auftreten könnte. Um diesen Ereignissen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzubeugen, wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 gemäß zeichnerischer Festsetzung und textlicher Festsetzung 2.5.2. ein 50 cm hoher Erdwall in Kombination mit einer zusätzlichen Auffangmulde vorgesehen, die zusammen ein Eindringen ggf. anfallender Extremregenwässer auf den Grundstücksbereich Flurstück 100 verhindern sollen bzw. dazu dienen, anfallendes Extremwasser in die geplanten Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu führen und dort zu versickern.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Die dargestellte Frage der Bauausführung von gemäß Regenwasserkonzeption und Festsetzung in der Ergänzungssatzung auszuführenden Rigolen einschließlich der Bauüberwachung / Kontrolle / Abnahme der Rigolen obliegt nicht dem Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern nachgelagerter Planungs- und Umsetzungsphasen.

Punkt 4: Traglast Straßendecke

Aus eigener Erfahrung (im Zusammenhang mit dem Bau eines Carports im Jahre 1998) weiß ich, dass es bis Anfang der 2000 er Jahre eine gewichtsmäßige Begrenzung für Baufahrzeuge im Hinblick auf die Traglast für die Straße Am Elsterberg gegeben hat.
Eine Sanierung der Straße ist seither nicht erfolgt. Daher stellt sich die Frage, wie nunmehr Jahrzehnte später die Traglast der Straße für den anstehenden Baustellenverkehr ausreichen soll.
Hierbei verweise ich ebenfalls darauf, dass der Fußweg der Straße Flurweg - lediglich aus Kies besteht, unter dem sich die Elektrik u.a. für die Straßenbeleuchtung befindet. Bereits jetzt kommt es zu Überfahrten des nicht befestigten Fußweges. Wie ist sichergestellt, dass sämtliche mit dem Bauvorhaben entstehende Schäden an Ein- und Überfahren / Fußwegen / Straße vom Investor beglichen werden?

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö8
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	30.01.2026

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nehmen wir zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG008 "Westlich Flurweg" gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3, Abs. 6, S. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Unsere Mandantin […] ist Miteigentümerin, Herr […] Nutzungsberechtigter des dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gegenüberliegenden Hausgrundstücks […] und von den Auswirkungen der Planung in schutzwürdigen und städtebaulich beachtlichen Belangen betroffen. Dem Satzungsentwurf haften nachfolgende Mängel an:

1. Mangelnde "Prägung" der Außenbereichsflächen i. S. d. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

Punkt 1.1.:
Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB kommt eine Ergänzungssatzung nur in Betracht, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Hiernach muss die städtebauliche Situation derart sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung durch den Innenbereich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt. Hierzu genügt nicht die Feststellung, dass der Innenbereich ein derartiges Gepräge aufweist, dass ihm nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein Maßstab entnommen werden kann, an dem sich die Bebauung des einbezogenen Bereichs orientieren könnte. Eine Ergänzungssatzung i. S. d. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB darf erstens keine Festsetzungen i. S. d. § 34 Abs. 5 S. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB enthalten, aufgrund deren auf den einbezogenen Flächen eine Bebauung ausgelöst würde, die den aus der angrenzenden Bebauung ermittelten Maßstab übertreffen würde.

vgl. BVerwG, Beschluss v. 13.03.2003 - 4 BN 20.03 - Rdn. 3, zit. nach juris ; Rieger in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rdn. 122 m. w. N.; OVG Münster, Beschluss vom 11.11.2020 - 2 B 1342/20.NE - Rdn. 19, zit. nach juris.

Dies ist hier jedoch der Fall. Die Ergänzungssatzung ERG008 setzt für das Maß der baulichen Nutzung eine Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen fest. Hiermit wird der aus der Umgebungsbebauung folgende Rahmen überschritten, da sich aus dem dortigen, einheitlichen Gepräge lediglich ein auf 1,5 Vollgeschosse begrenztes Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die Satzung würde mithin eine Bebauung legitimieren, die das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB verletzen würde.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Bauleitplanung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen

Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erfolgt. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.
Bei einer Beurteilung einer im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zulässigen Bebauung wird nach Rechtskraft der Satzung das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB zum Maß der baulichen Nutzung angewandt. Dieses wird durch die vorhandenen Gebäude mit Satteldach im Bereich Am Elsterberg, Flurweg und Am Stadtblick gebildet. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen wurde in der Ergänzungssatzung nicht getroffen. Jedoch kann ein 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach diesem Einfügungsmaßstab entsprechen, da sich die Kubatur eines solchen Gebäudes in seiner höhenmäßigen Ausbildung in den vorhandenen Bestand einfügen kann. Die im städtebaulichen Konzept demgemäß beispielhafte Darstellung einer möglichen Lösung ist keine Festsetzung in der Ergänzungssatzung.

Punkt 1.2.:
An der gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB erforderlichen Prägung fehlt es zweitens deshalb, da sich die den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung von dem bebauten Innenbereich trennende Straße "Flurweg" für eine vollständige Erschließung der einbezogenen Flächen nicht eignet. Selbst wenn man annimmt, die Straße sei auch zur Aufnahme des durch die neue Wohnbebauung ausgelösten Verkehrs hinreichend ausgestattet, so ist der dort vorhandene Mischwasser-Kanal allenfalls für die Aufnahme weiteren Schmutzwassers, jedoch, was feststeht, nicht für die Aufnahme von Regenwasser geeignet. Die Prägung durch die bauliche Nutzung endet folglich an den letzten Baukörpern des Innenbereichs und setzt sich nicht jenseits des Flurweges auf die dortige, im übrigen außenbereichstypisch landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche von der Ergänzungssatzung umfasst ist, fort.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße „Flurweg“ mit der Ortsstraße „Am Stadtblick“ ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung stellt sich derzeit auf Grund der vorbeschriebenen angrenzenden Bebauungen eher als eine „abgebrochene“ Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße „Flurweg“, die städtebaulich keinen trennenden Charakter aufgrund ihrer Breite und verkehrlichen Funktion entfaltet, als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum ortsbildgerecht zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu gestalten. Im Rahmen dessen kann der vorhandene Innenbereich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung limitieren (Battis, Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 16. Auflage, § 34, Rz. 88 ff., OVG Rheinland-'Pfalz, Urteil vom 09.11.2005, Az. 8 C 10463/05).

In den vorhandenen Mischwasserkanal wird nur Abwasser der Gebäude eingeleitet, nicht aber das anfallende Niederschlagswasser. Dieses ist auf den Baugrundstücken zu halten und zu versickern.

Punkt 1.3.:
Auch wenn für eine Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB gleichwohl eine Prägung minderer Art genügt, ist, drittens, anerkanntermaßen nur eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich hinein zulässig, die nicht wesentlich über eine bloße Abrundung hinausgeht. Die Ergänzungssatzung ist kein Instrument, um den Außenbereich zum nichtüberplanten Innenbereich umzuwidmen.

vgl. VGH München, Urteil v. 14.12.2023-15 N 23.100- Rdn. 15, zit. nach juris m. w. N.; Söfker/Hellriegel in: Ernst/Zinkah n/Bielen berg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2023, § 34 Rdn. 117 ff.; Rieger in: Schrödter, BauGB, a. a. 0., § 34 Rdn. 118; BayVGH, Urteil v. 13.03.2019 - 15 N 17.1194 - Rdn. 26, zit. nach juris.

Auch diesem Gebot widerspricht der Entwurf der Ergänzungssatzung.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Bei der Ergänzungssatzung ERG008 handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung. Mit der geplanten tangierenden maßvollen Bebauung mit wenigen Einfamilienhäusern an einer derzeit nur einseitig bebauten Ortsrandstraße eine typische Ortsrandausbildung zwischen der Straße Am Elsterberg und dem Scharbergweg erreicht werden kann.

Punkt 2. Unvereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB)
Da eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. Nr. 3 BauGB den erfassten Flächen konstitutiv die Qualität von Innenbereichsgrundstücken vermittelt, setzt dies gemäß § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung voraus. Auch dieses Erfordernis ist in mehrerlei Hinsicht nicht erfüllt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt stellt die Flächen der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, sie sind somit Teil des Wohnbaupotentials in der Ortslage Hochheim. Diese Flächen stellen ein Nachverdichtungspotential auf Ebene des FNP dar. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird dieses übergeordnete Entwicklungsziel konkret umgesetzt. Auch aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Fläche für eine zusätzliche straßenbegleitende Bebauung an. Vorhandene Infrastrukturen werden durch die beidseitige Bebauung einer vorhandenen Erschließungsstraße genutzt. Dem übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans wird somit mit der Planung Rechnung getragen. Sie ist vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Punkt 2.a):
Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits dann nicht vereinbar, wenn, wie hier, ein Bedürfnis für eine Bebauungsplanung besteht. Insbesondere dann, wenn städtebauliche Spannungen und Konflikte hervorgerufen

werden, die einer Bewältigung in einem Bebauungsplan-Verfahren bedürfen, kommt der Erlass einer Ergänzungssatzung anerkanntermaßen nicht in Betracht.

vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 11.08.2010 - 2 K 108/09-; ZfBR 2010, 799; VGH München, Beschluss v. 01.09.2008 - 15 NE 08.1507 - zit. nach juris; VGH Mannheim, Urteil v. 08.04.2009 - 5 S 1054/08 -; ZfBR 2009, 793; Dürr in: Brügelmann, BauGB, § 34 Rdn. 111 m.w.N.

So liegen die Dinge hier.

Städtebauliche Konfliktlagen, welche den Bedarf an planerischer Bewältigung im Rahmen eines Bebauungsplanes auslösen, liegen insbesondere in den von der Planung betroffenen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umfassend

- *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima;*
- *die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;*
- *die Darstellungen in Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts.*

Das vorliegende Verfahren auf Erlass der Ergänzungssatzung ERG00B berührt die vorstehenden Belange und offenbart, wie nachfolgend zu zeigen ist, zugleich, dass diesen Belangen nach ihrem Gewicht und Bedeutung nicht Rechnung getragen wurde.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die mit dem Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 als Anlagen vorgelegten Unterlagen

- Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster)
- Schallimmissionsprognose mit Nachweisführung
- Regenwasserkonzeption mit Nachweisführung

werden mit ihren Ergebnissen und den jeweiligen Nachweisführungen den Erfordernissen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend gerecht.

Mit der Ergänzungssatzung werden keine städtebaulichen Konflikte oder Spannungen ausgelöst, die die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern würden. Mit der Vorlage und Auswertung der Ergebnisse der aufgeführten Gutachten und Konzeptionen zum Plangebiet konnte die Entscheidung zu Gunsten der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Gegensatz zur Aufstellung eines Bebauungsplans getroffen werden.

Eine Gewichtung der abzuwägenden Belange erfolgt mit vorliegender Abwägung. Die Gewichtung verschiedener Belange ist immanenter Bestandteil einer Abwägung für den konkreten Fall. Dabei werden alle Belange des § 1 Abs. 6 BauGB entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Punkt 2.b):

Die Ergänzungssatzung ERG00B wäre jedoch im Falle ihres Erlasses bereits unwirksam, da sie den Regelungsrahmen des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB nicht wahrt, vielmehr Festsetzungen trifft, die der Regelungsdichte eines Bebauungsplans vorbehalten sind.

Nach §34 Abs. 5 S. 2 i. V. m. Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB sind nur einzelne Festsetzungen zulässig. Insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, wie sie die Ergänzungssatzung ERG00B betrifft, kommen in der Regel nur in Betracht, wenn sie die in dem vorhandenen Bebauungszusammenhang angelegte bauliche Entwicklung unterstützen und etwaigen, in dem Siedlungsansatz bereits erkennbaren Einzelkonflikten geringerer Art Rechnung tragen. Hingegen können sie nicht dazu dienen, eine bestimmte städtebauliche Entwicklung erst auf den Weg zu bringen.

VGH München, Urt. v. 13.09.2016 - 1 N 15.4, Beck‘s 2016, 53212, Rdn. 12; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl., § 34, Rdn. 95 m. w. N.

Die Ergänzungssatzung ERG00B trifft hier neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) unter Ziffer 3 und Ziffer 4 des Satzungsentwurfes sowie aufgrund der dortigen Bezugnahme auf die zum Inhalt der Satzung gehörenden Niederschlagswasserkonzeption und Grünordnungsplan detaillierte Regelungen zur Vorsorge betreffend die Grundstücksentwässerung, zur Bewältigung von Überschwemmungsgefahren und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Hieraus folgt eine Regelungsdichte, die über den Rahmen des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB hinausgeht. Mit der Festsetzung von drei in Flachbauweise errichteten, 2-geschlossigen Gebäuden übertrifft sie darüber hinaus das in der Umgebungsbebauung maßgebliche Maß der baulichen Nutzung. Eine derartige Ergänzungssatzung ist durch die Anforderungen des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB nicht mehr gedeckt.

vgl. nochmals Mitschang/Reidt, a. a. O., § 83 m. w. N.; eingehend dazu auch BayVGH, Urt. v. 16.04.2024 - 1 N 21.1790 -, Rdn. 18 f., zit. n. juris; BayVGH, Urt. v. 13.09.2016 - 1 N 15.4 -, Rdn. 12 und 13 m. w. N.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Über die Festsetzungen, der z.B. überbaubaren Grundstücksfläche und sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) werden nicht erforderlich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie in den Einwänden behauptet, werden in der Ergänzungssatzung nicht festgesetzt und unterliegen weiter dem Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Punkt 2.c):

Eine Ergänzungssatzung erfordert im Hinblick darauf, dass sie - in eingeschränktem Umfang - die Bebauung der von der Satzung erfassten Grundstücke regelt, wie beim Bebauungsplan eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, und zwar als Grundsatz jeder rechtsstaatlichen Planung allgemein.

vgl. BVerwG, Urteil v. 22.09.2010 - 4 CN 2/1O; BVerwGE 138/12, Rdn. 15; OVG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 11.08.2010 - 2 K 108/09; ZfBR 2010, 799 m.w.N.

Das Abwägungsgebot ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat, ferner, wenn in die Abwägung nicht das an Belangen einstellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Grundlegend BVerwG, Urteil v. 12.12.1969 - IV C 105.66; BVerwGE 34, 301 ff.; BVerwG, Urteil v. 05.07.1974 - IV C 50.72; BVerwGE 45,309 ff.

Dies ist hier der Fall. Die Ergänzungssatzung missachtet die nachfolgenden Belange und trägt ihnen in keinerlei Hinsicht angemessene Rechnung:

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
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.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung und deren Begründung mit Datum vom 16.05.2025, beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am 05.11.2025, war Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Ämter der Stadtverwaltung und die anerkannten Naturschutzverbände wurden mit dem Schreiben vom 16.12.2025 zur Stellungnahme aufgefordert.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde mit dem Amtsblatt Nr. 23 vom 10.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht und vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 öffentlich ausgelegt.

Nach erfolgter Vorlage der Stellungnahmen der Behörden, der Naturschutzverbände, der Ämter der Stadt und der Öffentlichkeit zum Entwurf der Ergänzungssatzung werden die eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß der hier vorliegenden Abwä-

gung mit Beschlussfassung des Stadtrates gegeneinander und untereinander nach dem Grundsatz einer rechtsstaatlichen Planung abgewogen.

Punkt 2.c) aa): Belange des Naturschutzes und Landschaftsschutzes

Zur Betroffenheit dieser Belange hat bereits das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Drs.1287/22 betreffend den ursprünglichen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB wie folgt festgestellt:

"Die betreffende Fläche wurde in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zugleich wird der Flurweg als westliche Bebauungsgrenze ("Begrenzung künftiger Bauflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen") eingestuft. Damit liegt das Gebiet außerhalb einer möglichen baulichen Entwicklung. Die Einleitung eines B-Plan-Verfahrens nach § 12 BauGB für eine künftige Wohnbebauung westlich Flurweg widerspricht damit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Die mit der Bebauung in exponierter Lage fortschreitende Zersiedelung des Landschaftsraumes stellt zudem u. U. eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit Vorbildwirkung dar."

vgl. Beschlussvorlage Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs.1287/22 S. 3 4. Absatz; hier als - Anlage 1 - beigefügt.

Den hierdurch in erheblicher Weise betroffenen Belangen des Schutzes der Landschaft und Natur setzt der Entwurf zur Ergänzungssatzung ERG008 nichts das Vorhaben Rechtfertigendes entgegen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB für den Bereich „Westlich Flurweg“ im Ortsteil Hochheim zugestimmt. Damit wurde den im Rahmen der erfolgten Ablehnungen der Baugesuche der Grundstückeigentümer der betroffenen Grundstücke durch die einzelnen Fachbehörden vorgebrachten Gründen zu Klimaschutz, Landschaftsbild und Umweltvorsorge betreffs der geregelten Ableitung von Oberflächenwasser Rechnung getragen.
Zur Entscheidungsfindung des Stadtrates zur Drucksache 1287/22 wurde durch die Verwaltung zunächst eine ablehnende Stellungnahme abgegeben, die die in der Stellungnahme unter 2.c)aa. aufgeführten Gründe unter dem Punkt „naturräumlichen Rahmenbedingungen“ thematisiert.

Der Stadtrat hat jedoch entschieden, dass diese öffentlichen Belange im Rahmen eines Verfahrens mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen zusammenzutragen und dann gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Der Stadtrat hat die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 12 BauGB am 26.01.2023 beschlossen.

Zu den durch die Verwaltung in ihrem Beschlussvorschlag vorgetragenen Gründen hinsichtlich der naturräumlichen Rahmenbedingungen folgendes festzustellen:

1. Der aufgeführte Landschaftsplan der Stadt Erfurt ist aus dem Jahr 1997. Dieser stellt – wie beschrieben – die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar und beschreibt den Flurweg als westliche Bebauungsgrenze („Begrenzung künftiger Bauflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen“)

2. Im § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes ist folgendes geregelt:
   (2) Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere, weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.
   (3) Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.
   (4) Landschaftspläne sind mindestens alle zehn Jahre daraufhin zu prüfen, ob und in welchem Umfang mit Blick auf die in Absatz 2 Satz 1 genannten Kriterien eine Fortschreibung erforderlich ist.

3. Es ist das Ziel der Stadt Erfurt, den Landschaftsplan aus 1997 zu aktualisieren. Im Rahmen dessen wurde mit Stand 2015 ein Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ durch die Stadtverwaltung als 1. Stufe der Aktualisierung erarbeitet. Der „Masterplan Grün“ wurde am 22.04.2016 im Amtsblatt der Stadt Erfurt bekanntgemacht. In Bezug auf das Planungsgebiet der ERG008 können aus dem Planwerk aus 2015 keine direkten Einschränkungen abgeleitet werden.

4. Die Neuveröffentlichung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt als rechtswirksame vorbereitende Bauleitplanung in der Fassung vom 14.07.2017 stellt das gesamte Planungsgebiet der Ergänzungssatzung ERG008 und weiterer angrenzender Flächen als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dar. Damit wurde eine seitens der Stadt Erfurt als sinnvoll angesehene perspektivische Ausweisung von Wohnbauflächen im beschriebenen Bereich entgegen den Darstellungen und Beschreibungen des Landschaftsplans aus 1997 vorgenommen.

5. Die Konsequenz aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans ist die Einarbeitung der getroffenen Darstellungen in die noch zu ausstehenden Detailplanungen zum Masterplan Grün. Dem entsprechend sind die betroffenen Flächen der Ergänzungssatzung ERG008 dann als Siedlungsfläche darzustellen.

   Der Stadtrat ist mit seiner Beschlussfassung zur Drucksache 1287/22 zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 12 BauGB offensichtlich den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans gefolgt.

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.

Im Rahmen des Beschlusses zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ERG008 wurde eine Übergangs- und Pufferfunktionen zwischen Siedlung und freier Landschaft für den konkreten Bereich betrachtet. Im Ergebnis der Bewertung kann jedoch festgestellt werden, dass sich der Planungsbereich in seiner derzeitigen Form ohne Bebauung eher als Fehlstelle in der Ortsrandausbildung darstellt, da die vorhandenen angrenzenden Ortsrandstrukturen durch eine jeweils beiderseitige tangierende raumbildende Bebauung (mit Einfamilienhäusern) und zum Landschaftsraum hin orientierten Hausgärten geprägt werden. Der beschriebene „sensible Übergang in die freie Landschaft“ stellt sich an der Stelle aber eher als eine abgebrochene Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße „Flurweg“ als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu schaffen.

Punkt 2.c) aa) (i.): Belange des Naturschutzes und Landschaftsschutzes

Soweit der Entwurf zur Ergänzungssatzung zu Ziff. 1.1 "Planerfordernis" ausführt, die Einbeziehung der Grundstücke solle erfolgen,

"um aus städtebaulichen Gründen eine Abrundung der Siedlung vorzunehmen und somit einen neuen Ortsrand zu schaffen."

so widerspricht dieses angegebene Ziel zum einen bereits der Tatsache, dass der Landschaftsplan der Stadt Erfurt den Flurweg als westliche Bebauungsgrenze gerade zum Zweck der Begrenzung künftiger Bauflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen festlegt, zum anderen jedoch auch der Umstand, dass der Ortsrand nach Westen hin durch die Klarstellungssatzung KLS001 vom 29.09.1993 bestimmt wird und darüber hinaus gerade durch ihre erste Änderung aktuell neu definiert wurde, wobei jedoch die Grenzen in dem der Ergänzungssatzung ERG008 gegenüberliegenden Bereich unverändert blieben (vgl. ERG008; Begründung zum Entwurf Ziff. 2.2, S. 6 u. 8). Hiernach gibt es also einen tatsächlichen Bedarf an Abrundung der bebauten Ortslage nicht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Bezüglichkeit bzw. Wirksamkeit des Landschaftsplans aus 1997 wurde im vorstehenden Punkt 2.c)aa) erläutert.

Die 1. Änderung der Klarstellungsatzung KLS001 vom 20.11.25 ist keine Planaussage, sondern stellt lediglich die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dar. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist damit nicht möglich. Die Ergänzungssatzung verfolgt darüberhinausgehend aber das Ziel, durch Einbeziehung von derzeitigen bereits erschlossenen Außenbereichsflächen aus städtebaulichen Gründen eine Abrundung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle vorzunehmen. Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist dabei eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt derzeit eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, gegenwärtig den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße Flurweg mit der Ortsstraße „Am Stadtblick“ ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.
Unter Würdigung vorgenannter Gründe ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung ERG008 eine sinnvolle Planung unter dem Hintergrund der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in einem defacto zu erweiternden Innenbereich. Sie steht dabei der rechtskräftigen Klarstellungssatzung nicht entgegen, sondern ergänzt diese.

Punkt 2.c) aa) (ii.): Belange des Naturschutzes und Landschaftsschutzes

Die Satzung rechtfertigt die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen landwirtschaftlicher Nutzung zum anderen damit, dass diese "in einem räumlich sehr begrenzenden Bereich" erfolgt und die bestehende Bebauung nur "geringfügig ergänzt" würde (vgl. Begründung zum Entwurf zu Ziff. 2.1, S. 5).

Auch hiermit trägt sie den in der Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs. 1287/22 erfolgten Hinweisen nicht Rechnung: Sie lässt unberücksichtigt, dass die Bebauung in exponierter Lage erfolgt, das Landschaftsbild nicht unerheblich beeinträchtigt und überdies Vorbildwirkung hat. Indem die Satzung zur Inanspruchnahme der Landschaft auf die bloße Größe der betroffenen Fläche abstellt, verkennt sie hierin ersichtlich das tatsächliche Gewicht und die Bedeutung des betroffenen Belanges.

Auch der Grünordnungsplan vom 06.06.2025, insbesondere die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den hier geschehenden Eingriff und Verlust an Landschaft und Natur nicht.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Bezüglichkeit des Landschaftsplans aus 1997 wurde im vorstehenden Punkt 2.c)aa) erläutert.
Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche „Flurweg“ dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße Flurweg mit der Ortsstraße Am Stadtblick ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.
Im Ergebnis der Bewertung kann festgestellt werden, dass sich der Planungsbereich in seiner derzeitigen Form ohne Bebauung eher als Fehlstelle in der Ortsrandausbildung darstellt, da die vorhandenen angrenzenden Ortsrandstrukturen durch eine jeweils beiderseitige tangierende raumbildende Bebauung (mit Einfamilienhäusern) und zum Landschaftsraum hin orientierten Hausgärten geprägt werden.

Punkt 2.c) bb): Belange des Klimaschutzes
Auch hierzu findet sich in der Ergänzungssatzung ERG008 nichts, was diesem Belang erheblicher Bedeutung und Gewichts Rechnung tragen würde.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Belange des Klimaschutzes wurden gutachterlich untersucht, siehe Klimagutachten des Büros Lohmeyer von November 2024 in der Anlage zum Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan zum Entwurf der Ergänzungssatzung beschreibt die Belange des Klimaschutzes für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ERG008.

Punkt 2.c) bb) (i.): Belange des Klimaschutzes
Zur Kennzeichnung dessen nehmen wir erneut Bezug auf die Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs. 1287/22 und die dortigen Feststellungen:

"Eine bauliche Erweiterung des Ortsteils Hochheim auf den o. g. Flurstücken wird aufgrund der Lage in der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs abgelehnt. Die Flurstücke liegen nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) in der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Die Klimaschutzzone 1. Ordnung umfasst die Flächen der Luftleitbahnen (u. a. Kalt- und Frischluft, Durchlüftung) sowie deren bedeutendste Einzugsbereiche im stadtklimatischen Einflussbereich. langfristiges Planungsziel ist die Freihaltung und Sicherung der klimatischen Funktion, um die lufthygienische und klimaökologische Situation von Erfurt nachhaltig zu gewährleisten. Die Flächen besitzen eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit. Diese Flächen werden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet, das heißt bauliche und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu bedenklichen, klimatischen Be-

einträchtigungen. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Bebauung) sowie größere Versiegelungen und Querbebauungen müssen aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben."

zitiert aus Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs. 1287/22, S. 3; bereits -Anlage 1 -;

Die vorstehenden unter Bezug genommene "Gesamtstädtische Klimaanalyse - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt von März 2018" stellt zur Klimaschutzzone 1. Ordnung der Stadt Erfurt wie folgt fest

"Klimaschutzzone 1
Die Klimaschutzzone 1. Ordnung umfasst die Flächen der Luftleitbahnen (u. a. Kalt- und Frischluft, Durchlüftung) sowie deren bedeutendste Einzugsbereiche im stadtklimatischen Einflussbereich. Der Bereich bemisst sich auf unter 60 % des Stadtgebietes und versorgt das Kernstadtgebiet, in dem ca. 90 % der Erfurter Bevölkerung leben mit Kalt- und Frischluft in eigenbürtigen Wetterlagen, die auf Grund der Lagen von Erfurt im Thüringer und im Erfurter Becken häufig auftreten.

Die Flächen besitzen eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit.

Diese Flächen werden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet, das heißt bauliche und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu bedenklichen, klimatischen Beeinträchtigungen. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Bebauung) sowie größere Versiegelungen und Querbebauungen müssen aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben.

Strömungshindernisse in diesen Bereichen sind möglichst zurückzubauen. Einzelbaumaßnahmen können zugelassen werden, wenn sie nachweislich nicht die klimatische Funktion mehr als bisher einschränken.

Dies betrifft auch den Umbau bestehender Anlagen.

In Randbereichen zu anderen lokalen Klimazonen können kleinräumige Aronndierungsbebauungen nach vorheriger klimatischer Bewertung entwickelt werden."

Zitat aus "Gesamtstädtische Klimaanalyse - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt von März 2008" des INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte Lohfelden von März 2018, Bl. 121 f.; hier im Auszug als-Anlage 2 -

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Belange des Klimaschutzes wurden gutachterlich untersucht, siehe Klimagutachten des Büros Lohmeyer von November 2024 in der Anlage zum Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan zum Entwurf der Ergänzungssatzung beschreibt die Belange des Klimaschutzes für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ERG008 unter den Punkten:

3.2. Klima
4.2. Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter

und nimmt dabei auch Bezug auf das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ und das "Gesamtstädtische Klimaanalyse - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt" des INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte Lohfelden von März 2018 sowie auf das erstellte Klimagutachten des Büros Lohmeyer von November 2024.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Klimaschutzzone 1 entsprechend der ‘Klimafunktionskarte‘ der gesamtstädtischen Klimaanalyse innerhalb eines Neben-

armes einer Luftleitbahn. Gemäß der in der "Gesamtstädtische Klimaanalyse - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt von März 2018" getroffenen Aussagen können Einzelbaumaßnahmen – wie mit der Ergänzungssatzung für den klar definierten Bereich geplant – zugelassen werden, wenn sie nachweislich nicht die klimatische Funktion mehr als bisher einschränken. Dies trifft hier zu. Wie im GOP beschrieben und mit Kartenauszug dargestellt, grenzt der Planungsbereich am Rande der Klimaschutzzone 1 an einen Übergangsbereich an.

Das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt mit der dort integrierten Unteren Immissionsschutzbehörde stimmte mit Stellungnahme vom 02.02.2026 dem Entwurf der Ergänzungssatzung mit der Auflage zu, in zu errichtenden Feuerungsanlagen keine festen oder flüssigen Brennstoffe zu verbrennen und Kamine für unzulässig zu erklären. Einschränkende Auflagen, Hinweise oder fachliche Erläuterungen zur Lage des Plangebietes in der Klimaschutzzone 1 und sich ggf. daraus ergebende Einschränkungen erfolgen nicht.

Punkt 2.c) bb) (ii.): Belange des Klimaschutzes

Der Entwurf zur Ergänzungssatzung ERG008 hat sich mit den vorstehenden Belangen des Klimaschutzes, die ganz beträchtlich sind, nicht im Ansatz auseinandergesetzt, erst recht keine Regelungen vorgesehen, welche geeignet wären, diesen Belangen Rechnung zu tragen. In der Begründung zum Entwurf zur Ergänzungssatzung zu Ziff. 2.4.1 Lufthygiene/Klima enthält der Satzungsentwurf zwar die vorstehende zitierte Klimaanalyse, beschränkt seine Befassung jedoch auf die Aussagen, dass

- *die klimatischen Auswirkungen "im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes unter Bezugnahme auf die gesamtstädtische Klimaanalyse 'Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt' untersucht" worden seien;*

- *im Ergebnis festgestellt werden könne, dass "aufgrund der Lage in einem Nebenarm der Luftleitbahn, die zudem im Süden, Osten und Norden durch bestehende bauliche Anlagen begrenzt" sei, sowie "der Einfügung von nur drei Einfamilienhäusern ohne wesentlichen Eingriff in Gehölzstrukturen, "keine bis nur unwesentliche negative Auswirkungen" auf das Mikro-Klima im Umfeld eintreten würden.*

Eine Untersuchung, welche ein derartiges Ergebnis bzw. Bewertung rechtfertigen könnte, hat es jedoch, soweit ersichtlich, nicht gegeben. Eine derartige Untersuchung ist auch dem Grünordnungsplan Stand 06.06.2025 nicht zu entnehmen. Die Befassung mit der gesamtstädtischen Klimaanalyse beschränkt sich darauf, dass der Grünordnungsplan zu Ziff. 3.2, S. 14, zwar die maßgeblichen Aussagen der gesamtstädtischen Klimaanalyse von März. 2018 zur Klimaschutzzone t der Stadt Erfurt (BL 122 f.), wie vorstehend zitiert, wiederholt, sagt jedoch gerade nichts dazu, wie diesen Anforderungen Rechnung getragen werden soll. Angesichts der dortigen, gutachterlichen und unzweifelhaft belastbaren Feststellungen, wonach hiermit die "bedeutendsten" Einzugsbereiche im stadtklimatischen Einflussbereich erfasst seien, die Flächen eine "sehr hohe" Schutzbedürftigkeit besäßen und mit einer "hohen" Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen, d. h. baulichen und zur Versiegelung beitragenden Nutzungen bewertet würden, sowohl die Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Bebauung) sowie Versiegelung, Querbebauungen aus klimafunktionaler "Sicht ausgeschlossen bleiben müssten", hätte es, sofern überhaupt denkbar, höchsten Aufwand erfordert, gutachterlich zu belegen, dass die im hier betroffenen Einzelfall die in der gesamtstädtischen Klimaanalyse geäußerten Besorgnisse konkret nicht bestehen. Derartige Maßnahmen sind nicht ergriffen worden. Der bloße Hinweis auf die angebliche Geringfügigkeit der Bebauung und Eingriffs in Gehölzstrukturen genügt ersichtlich nicht.

Allein hiernach kann der Satzungsentwurf keinen Bestand haben.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
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 der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie im erstellten Klimagutachten des Büros Lohmeyer von November 2024 untersucht.

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.
Es wird auf die Abwägung zum Punkt **2.c) bb) (i.): Belange des Klimaschutzes** verwiesen.

Punkt 2.c) cc): Belange des Lärmschutzes
Zu den Belangen des Lärmschutzes stellt die erneut zu zitierende Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs. 1287/22 wie folgt fest:

" Die untere Immissionsschutzbehörde lehnt die beabsichtigte Wohnbebauung aus nachfolgenden Gründen ab.

• Im Teilbereich 'Elsterberg - West' sind durch den Ausbau der südlich angrenzenden ICE-Trasse je nach Lage der Entwicklungsorte Geräuschpegel zwischen ca. 54 bis 60 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Am Tage werden ca. 51 bis 58 dB(A) erreicht. Für Tagesnutzungen (Kleingärten bzw. Erholungsgärten) bestehen keine Bedenken. Da jedoch der schalltechnische Orientierungspegel gemäß DIN 18005 für die Nacht 45 dB(A) um bis zu 15 dB(A) überschritten wird, kann der Entwicklung von neuen Wohngebieten nicht zugestimmt werden.

• Die hier genannten Beurteilungspegel beruhen noch auf der alten Berechnungsgrundlage Schall 03. Die Schall 03 wurde inzwischen überarbeitet, insbesondere ist der Schienenbonus (Abzug von 5 dB(A) weggefallen. Daher werden nach einer Neuberechnung eher noch höhere Werte erwartet."

vgl. Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs. 1287/22, S. 3; hier als - Anlage 1 -

Die in dem Satzungsentwurf zu Ziff. 2.4.2 unter Bezug genommene Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Frank & Schellenberger GbR LG 12/2024 vom 24.04.2024 stellt im Unterschied dazu fest, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein "allgemeines Wohngebiet" am Tag um mindestens 2 dB und in der Nacht um mindestens 1 dB unterschritten werden, so dass hier ein offener Widerspruch zu der Äußerung der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zu Drs. 1287/22 offen zutage tritt. Dieser Widerspruch ist notwendig zu klären, d. h. festzustellen, welche der beiden schallimmissions-rechtlichen Bewertungen unrichtig ist und welche nicht.

Im Übrigen stützt sich die Schallimmissionsprognose LG 12/2024 auf die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet. Diese Einordnung ist fragwürdig, da die angrenzende Wohnbebauung vielmehr dem Typus eines reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO) entspricht. Auch hierzu bedarf es vor Satzungserlass weiterer, belastbarer Feststellungen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der in der Stellungnahme vom 30.01.2026 zitierten Erläuterung der Verwaltung zur Drucksache 1287/22 mit Datum 07.11.2022 zur dort vorgetragenen Ablehnung einer Bebauung am Flurweg liegt auch aus Lärmschutzgründen kein standortbezogenes Lärmschutzgutachten zu Grunde.

Die als Anlage zur Begründung des Entwurfs der Ergänzungssatzung beigefügte Schallimmssionsprognose des Ing.-Büros Frank & Schellenberger GbR LG 12/2024 vom 24.04.2024 untersucht dementgegen den konkreten Standort der Ergänzungssatzung auf Basis der aktuell anzuwendenden rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen. Das Gutachten ist in seiner Aussage eindeutig und konkret. Dem entsprechend hat Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt mit der dort integrierten Unteren Immissionsschutzbehörde mit Stellungnahme vom 02.02.2026 dem Entwurf der Ergänzungssatzung ohne Einschränkungen bei Kenntnis der dem Entwurf der Ergänzungssatzung als Anlage beigefügten Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Frank & Schellenberger GbR LG 12/2024 vom 24.04.2024 hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes zugestimmt.

Das angrenzende aufgesiedelte Wohngebiet entspricht vom Charakter und den dort anzutreffenden Nutzungen eindeutig einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 Abs.2 Nr. 3 und § 4 BauNVO. Die vorhandene Typik beschreibet kein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Unabhängig davon existiert für die an die Ergänzungssatzung angrenzenden Bestandsbereiche kein Bebauungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Bestandsfläche als Wohn-

baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Annahme eines Allgemeinen Wohngebietes als am wenigsten spezifische und einschränkende Art einer Wohnbauflächen für den Ansatz der zulässigen Schallwerte im Lärmschutzgutachten und ist daher nachvollziehbar und folgt auch der vor Ort feststellbaren Typik des Gebietes.

Punkt 2.c) dd): Artenschutz

Anlieger stellten fest, dass die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der G & P Umweltplanung GbR vom 08.07.2024 unter 4.2.1 befindliche Tabelle der beobachteten Brutvögel im Untersuchungsgebiet unvollständig ist: Beobachtet wurden folgende weiteren Vogelarten: Kleiber, Zaunkönig, Eichelhäher, Blaumeise, Schwanzmeise, Bunt-/Mittelspecht und Rotmilan. Aufgrund dieser Informationen ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der G & P Umweltplanung GbR nochmals einer Untersuchung zu unterziehen, da die Bewertungsgrundlage nicht belastbar wäre und möglicherweise die bisherige Bewertung zur Frage der erheblichen Störung i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG in Ziff. 5.2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 08.07.2024 nicht aufrecht zu erhalten sein könnte.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der in der Stellungnahme vom 30.01.2026 zitierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der G & P Umweltplanung GbR vom 08.07.2024 lag dem Entwurf der Ergänzungssatzung als Anlage zur Begründung bei.
Die Erstellung eines solchen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages benötigt einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus gibt es bei der Erfassung von faunistischen Kategorien zeitliche Bindungen mit einem definierten Beobachtungszeitraum. Insoweit ist eine laufende Aktualisierung nicht realistisch und auch nicht üblich. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sich im Zeitraum der Gutachtenerstellung bis zur Offenlage des Entwurfs die Rahmenbedingungen am Standort nicht geändert haben.

Die im Fachbeitrag aufgeführte Erfassung von 17 Vogelarten entspricht dem faunistischen Hintergrund des Standortes. Hierbei geht es um Brutvögel und Nahrungsgäste. Zusätzliche Sichtungen von mit dem Gutachten nicht vorgefundenen Vogelarten können sporadisch durch Vogeldurchflug und sonstige einmalige Ereignisse auftreten.

Punkt 2.c) ee): Abwassertechnische Erschließung; Regenwasserkonzeption

Punkt 2.c) ee) (i.): Schmutzwasser

Der Annahme in der Begründung zum Entwurf zu Ziff. 3.3, wonach das auf den drei weiteren Grundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anfallende Schmutzwasser vom vorhandenen Mischwasserkanal aufgenommen werden könne, wird entgegengetreten. Alle Entwässerungsplanungen in der Ortslage Hochheim gingen und gehen von dem jetzigen baulichen Bestand aus und berücksichtigten keine städtebauliche Entwicklung. Die Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs. 1287/22 stellt fest, dass die sich abzeichnenden Planungsansätze daher einer umfassend hydraulischen Untersuchung des gesamten Einzugsgebietes des alten (Ortslage Hochheim) und neuen Hauptsammlers (zwischen Bahntrasse und Gera) bedürfe. Eine solche hat bislang nicht stattgefunden.

Überdies äußerte der Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt selbst in der Vergangenheit wiederholt, dass die vorhandenen Abwasserkanäle an der Kapazitätsgrenze lägen. Die vorhandene Erschließungssituation gestattet daher nicht die Ableitung weiteren Abwassers, auch Schmutzwassers in den in der Straße Flurweg verlegten Mischwasserkanal.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt wurde als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 beteiligt. Mit Stellungnahme vom 30.01.2026 wird auf die Stellungnahme des Entwässerungsbetriebes vom 14.07.2025 zur Drucksache 1155/25 (Entwurf und öffentliche Auslegung ERG008) verwiesen. In dieser Stellungnahme wird nur Stellung bezogen zur Oberflächenwasserableitung. Zur Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes der ERG008 über den vorhandenen Mischwasserkanal gibt es keine einschränkenden Äußerungen. Damit ist davon auszugehen, dass eine Ableitung der von den 3 geplanten Einfamilienhäusern anfallenden Schmutzwässer in den vorhandenen Kanal unkompliziert möglich ist.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Schmutzwasserbeseitigung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der erforderlichen Anschluss-Elemente dann vorzunehmen.

Punkt 2.c) ee) (ii.): Niederschlagswasser; Überflutungssicherheit
Es steht fest, dass das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal nicht aufgenommen werden kann und daher vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist. Nach der Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zur Drs. 1287/22 ist, bedingt durch die Sensibilität des Elsterberg-Grabens als Vorflut nur eine stark gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in diesen möglich, so dass Elemente der dezentralen Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung vorzusehen sind. Zugleich sei für die einzelnen Grundstücke eine nach den technischen Regelwerken ausreichend Überflutungssicherheit bei Starkregen nachzuweisen.

vgl. hierzu nochmals Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.12.2022; zur Drs. 1287/22; dort S. 4; bereits -Anlage 1 -

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Regenwasserkonzeption des Ingenieurbüros John & Stolze GmbH folgt dieser bekannten Vorgabe und hat mit seiner Regenwasserkonzeption vom März 2025 eine demgemäß technische Lösung auf Grundlage einer Berechnung und Nachweisführung erarbeitet, die unmittelbar in den Entwurf der Ergänzungssatzung eingeflossen ist. Unter Beachtung der zum Entwurf der Ergänzungssatzung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Regenwasserkonzeption demgemäß mit Stand 05/2026 nochmals ergänzt.

Punkt 2.c) ee) (ii.): Niederschlagswasser; Überflutungssicherheit
Punkt (1):
Die bisherige Planung trägt diesen Erfordernissen nicht Rechnung. Die beauftragte Regenwasserkonzeption des Ing.-Büros John & Stolze GmbH vom 31.03.2025 ist aus folgenden Gründen nicht hinreichend belastbar:

[1.]

*Die Regenwasserkonzeption bezieht sich auf die Annahme guter Bodendurchlässigkeiten mit k_f 0,000064 m/s (gut durchlässige, sandige Böden). Für ein Nachbargrundstück ergab eine Durchlässigkeitsuntersuchung nach DIN 18130 aufgrund der in der Gegend anzutreffenden tonigen Böden jedoch bereits eine geringere Bodendurchlässigkeit. Bodengrunduntersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser des Ing.-Büro John & Stolze GmbH vom 21.01.2021, vorgelegt zum ursprünglich beantragten Vorhaben- und Erschließungsplan, ergaben stark unterschiedliche, zum Teil deutlich schlechtere Bodendurchlässigkeiten (so 3,0 *10^{6} m/s).*

Hieraus folgt zum einen, dass das Grundstück Böden von deutlich unterschiedlicher Bodendurchlässigkeit aufweist, zum anderen schlechtere Bodendurchlässigkeiten, so dass es nicht regelrecht ist, lediglich, wie dies die Regenwasserkonzeption tut, von dem günstigsten Wert auszugehen. Aus hiesiger Sicht bedarf es mindestens dreier Bohrprofile über die Länge der geplanten Rigolen; anders ist eine sorgfältige und ausreichend dimensionierte Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken nicht zu gewährleisten.

Hinzukommt, dass die Regenwasserkonzeption offenbar aufgrund einer veralteten Softwareversion (2016) erstellt wurde, mithin die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138 1, welche Starkregenereignisse stärker in den Blick nimmt, nicht berücksichtigt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von 6,4*10^{-5} m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis wie vorbeschrieben geführt.
Unabhängig davon ist festzustellen, dass mit der für die Planung entscheidenden Schürfe (Schurf 1) im Planungsbereich eine sehr gute Durchlässigkeit für Oberflächenwässer nachgewiesen werden kann und damit die auf dem Grundstücksbereich mögliche Versickerung von Oberflächenwasser nachweisbar ist. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Entwässerungsgesuches in einem nachgelagerten Bauantragsverfahren.

Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Niederschlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

Punkt (2):
[2.]
Der Planungsentwurf und die zur Entwässerung angedachten Maßnahmen sind nicht geeignet, der drohenden Überflutung von Grundstücken bei Starkregen entgegenzuwirken.

Aus der im November 2024 vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Geoportal des Bundes veröffentlichten Hinweiskarte "Starkenregengefahren für Thüringen" ergibt sich eine erhebliche Starkregenbetroffenheit für das nördlichste der drei Grundstücke unterhalb des Elsterberg-Grabens; hier sind Wassertiefen von bis zu 90 cm und Fließgeschwindigkeiten über 3 m/s bei extremen Starkregenereignissen zu erwarten. Derartige Erfahrungen ergaben sich bereits aus den Überschwemmungs-ereignissen-der Jahre 1996; 20-13 und 2023;

Die in der Ergänzungssatzung vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz (50 cm hohe Erdwälle und Rückhaltetümpel; vgl. dort zu Ziff. 2.5.2), wie sie in diesem Bereich vorgesehen sind, sind angesichts solcher Überflutungstiefen von deutlich über 50 cm wirkungslos.

vgl. dazu Ausschnitt aus der Planzeichnung samt Überlagerung mit den Überflutungstiefen aus der Hinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) "Starkregengefahren für Thüringen" als - Anlage 2 -

Eine solche Planung trägt den hierdurch betroffenen Belangen ersichtlich nicht Rechnung.

Erforderlich ist daher eine kritische Überprüfung der Berechnungsgrundlagen in der Entwässerungskonzeption und den diesbezüglichen Untersuchungen auf der Grundlage aktueller Normen sowie unter Berücksichtigung der erheblichen Sensibilität des nördlichen Bereichs des Plangebietes sowie der angrenzenden Grundstücke im Hinblick auf künftige Starkregenereignisse. Zusätzlich bedarf es einer, Durchlässigkeitsversuche nach DIN 18130 entlang der geplanten Rigolenfläche umfassenden, ingenieurgeologischen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die Berechnungsgrundlagen wurden überprüft. Erläuterungen hierzu sind unter dem vorangegangenen Punkt 2.c) ee) (ii.): Punkt (1) und dessen Abwägung nachzulesen.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren stellen folgende Sachverhalte dar:

Auszug aus dem Erläuterungstext des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu den Karten für Starkregenereignisse:

Zitat:

„Zielsetzung
Mit Fokus auf den bundesweiten Katastrophenschutz baut die Hinweiskarte Starkregengefahren auf einheitlichen Grundlagendaten, generalisierten Annahmen sowie vergleichbaren Szenarien auf. Sie bietet die Möglichkeit hinsichtlich potenzieller Überflutungen durch Starkregen zu sensibilisieren und auf mögliche Risikozonen hinzuweisen.

Die Karte soll nicht für eine metergenaue Gefahrenbewertung oder als Planungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen verwendet werden. Für diese Anwendungen können kommunale Starkregengefahrenkarten infrage kommen, die oftmals für Planungszwecke an lokale Verhältnisse und Bedarfe angepasst sind.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren dient als Erstinformation im persönlichen und öffentlichen Starkregenrisikomanagement sowie im Katastrophenschutz, um einen Überblick über eine potenzielle Gefahrensituation zu erhalten.

Welche Informationen zeigt die Karte?

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für jeden Quadratmeter in Deutschland die maximale Überflutungstiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung nach zwei simulierten Starkregenereignissen:

- Ein außergewöhnliches Ereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (regional unterschiedliche Niederschlagsmengen nach dem Datensatz KOSTRA-DWD)
- Ein extremes Ereignis mit 100 mm Niederschlag in einer Stunde (siehe Abbildung 1)

Die Karte entsteht mithilfe von Daten des Bundes und der Länder zur Geländeoberfläche (u.a. DGM1, Basis-DLM, ATKIS, ALKIS) sowie zu abflussrelevanten Bauwerken wie Durchlässen, Pumpwerken und Gebäuden.“

Wie beschrieben, geht es in den Darstellungen der Starkregenkarte um außergewöhnliche Ereignisse, die statistisch alle 100 Jahre auftreten können und um Extremereignisse mit 100mm Niederschlag in einer Stunde. Dabei ist zu konstatieren, dass im nördlichen Bereich des Flurstücks 100 gemäß Starkregenkarte eine „extreme Überflutungstiefe von 50 bis 100cm gemäß der Ereignislage (s.o.) auftreten könnte. Um diesen Ereignissen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzubeugen, wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 gemäß zeichnerischer Festsetzung und textlicher Festsetzung 2.5.2. ein 50 cm hoher Erdwall in Kombination mit einer zusätzlichen Auffangmulde vorgesehen, die zusammen ein Eindringen ggf. anfallender Extremregenwässer auf den Grundstücksbereich Flurstück 100 verhindern sollen bzw. dazu dienen, anfallendes Extremwasser in die geplanten Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu führen und dort zu versickern.

In der vorliegenden Regenwasserkonzeption werden zur notwendigen Versickerung von auf den Grundstücksbereichen der Ergänzungssatzung anfallenden Oberflächenwässern Rigolen geplant. Diese werden dabei im westlichen Teil der Grundstücke der Ergänzungssatzung ERG008 angeordnet. Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Die Begründung wurde redaktionell zur Erläuterung ergänzt und die Anlage „Regenwasserkonzeption“ zur Begründung hinsichtlich der vorbeschriebenen Sachstände (Berechnungsgrundlage usw.) redaktionell mit dem Stand 05/2026 ebenfalls ergänzt.

Punkt 2.c) ff): Belange des § 34 Abs. 1 (Gebot der Rücksichtnahme)

Das durch die Ergänzungssatzung planungsrechtlich zu legitimierende Vorhaben verletzt die Maßgaben des Einfügungsgebotes aus § 34 Abs. 1 BauGB und damit die schutzwürdigen Belange unserer Mandanten sowie der Eigentümer und Nutzungsberechtigter ebenso an der Straße "Flurweg" angrenzender Wohngrundstücke. Die dortige Bebauung, aus deren Gepräge sich insbesondere das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu ergeben hat (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) weist durchweg 1,5-geschossige, überdies mit Satteldächern errichtete Wohngebäude auf. Die durch die Ergänzungssatzung vorgesehenen, mit Flachdächern und mit zwei Vollgeschossen zu errichtenden Gebäude halten diesen Rahmen in einer, die schutzwürdigen Belange unserer Mandanten berücksichtigenden Weise nicht ein. Dies gilt umso mehr, als die vom Satzungsentwurf erfasste Fläche, betrachtet vom Standpunkt der errichteten Wohngebäude an der östlichen Seite des Flurweges, deutlich ansteigt. Es ist daher mit einem nennenswerten Entzug von Licht bzw. Verschattung durch die geplanten, 2-geschossigen Wohngebäude zu rechnen, die besonders spürbar ist, da die Vorhaben aus Sicht des Grundstückes unserer Mandanten und angrenzender Wohngrundstücke im Westen liegen.

Hinzu tritt, dass gemäß der zum Inhalt der Ergänzungssatzung gehörenden Regenwasserkonzeption, Stand März 2025, des Ing.-Büros John & Stolze GmbH (vgl. dort Lageplan) auf der südlichen Seite des Geltungsbereiches der Satzung, d. h. in dem, dem Grundstück unserer Mandanten genau gegenüberliegenden Bereich, eine Stützwand zur Geländeanpassung für die Rückhaltung des Regenwassers festgesetzt ist. Angesichts dessen ist mit einer Anhebung des Geländeniveaus und der Höhe des dort errichteten Gebäudes zu rechnen.

Die vorstehenden Nachteile, die ohne Weiteres über den Verlust eines grundsätzlich nicht geschützten, bloßen Lagevorteils hinausgehen, werfen einen städtebaulichen Konflikt auf, der sowohl über den Maßstab der "Prägung" i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hinausgeht, als auch die Maßgabe des Gebotes des Einfügens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und das dort beinhaltete Gebot der Rücksichtnahme nachbarlicher Interessen hinausgeht und hiermit zu einer deutlichen Einschränkung der Nutzbarkeit und des Verkehrswertes des Grundstückes unserer Mandanten führt. Auch diesen privaten Belangen trägt der Entwurf zur Ergänzungssatzung ERG008 nicht Rechnung.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Bauleitplanung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht möglich.

Aus dem Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser erforderlich ergibt sich für die Ergänzungssatzung die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes mit den in den Einwänden sogenannter 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach gerecht zu werden. Die Zulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien steht dem nicht entgegen.

Die im Quartier vorherrschende Bauweise ist die offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) stehen mit seitlichem Grenzabstand und einer ausgeprägten Vorgartenzone zu jeweils erschließenden Straße. Die im Quartier vorhandenen Gebäudeabstände der Wohngebäude betragen zwischen 10,5 und ca. 15,5 m. Die durchschnittlichen Gebäudeabstände im Straßenraum Scharberweg beidseitig angeordneter Wohngebäude beträgt ca. 15 m, der Abstand zwischen dem Wohngebäude Scharbergweg 16 und dem westlich davon liegenden Wohngebäude Scharbergweg 14 beträgt derweil nur ca. 10,5 m. Dabei steigt bzw. fällt das Gelände im Quartier bereits heute in unterschiedlichen Ausprägungen, je nach Standort. Der Abstand der Gebäudekante des Wohngebäudes Scharbergweg 16 (Fassadenseite Flurweg) bis zu festgesetzten östlichen Baugrenze der Ergänzungssatzung beträgt ca. 17 m. Eine Verschattung der benachbarten Grundstücke der Ergänzungssatzung ist trotz

des Einsatzes einer Stützmauer und ggf. erforderlichen Geländemodellierungen nicht zu erwarten.

Der Hinweis bzgl. des Verkehrswertes der Grundstücke betrifft keinen Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

2. Unvereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB)
Da eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. Nr. 3 BauGB den erfassten Flächen konstitutiv die Qualität von Innenbereichsgrundstücken vermittelt, setzt dies gemäß § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung voraus. Auch dieses Erfordernis ist in mehrerlei Hinsicht nicht erfüllt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die mit der Ergänzungssatzung ERG008 geplante Entwicklung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dar. Es wird somit ein der Bauleitplanung vorgelagertes städtebauliches Ziel umgesetzt.

3. Zusammenfassend
ist daher der Ergänzungssatzung ERG008 aus nachfolgenden Gründen zu widersprechen

Punkt (1.)
Für den Erlass der Satzung fehlt das nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB erforderliche Gepräge der Umgebungsbebauung auf die einbezogenen Flächen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Es wird auf die Begründung zu den Punkten 1.1 bis 1.3 verwiesen.

Punkt (2.)
Die Satzung geht über die nach § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB zulässige Regelungsdichte hinaus.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Es wird auf die Begründung zu den Punkten 1 bis 2.b) verwiesen.

Punkt (3.)
Zusammenfassend *ist daher der Ergänzungssatzung ERG008 aus nachfolgenden Gründen zu widersprechen:*

Punkt (3)(1.)

Für den Erlass der Satzung fehlt das nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB erforderliche Gepräge der Umgebungsbebauung auf die einbezogenen Flächen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Es wird auf die Begründung zu den Punkten 1.1 bis 1.3 verwiesen

Punkt (3)(2.)
Die Satzung geht über die nach § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB zulässige Regelungsdichte hinaus.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Es wird auf die Begründung zu den Punkten 1 bis 2.b) verwiesen.

Punkt (3)(3.)
Die Ergänzungssatzung ist, entgegen § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, da …

Punkt (3)(3.)(a)
… nach den Planungsleitsätzen zu § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB zu berücksichtigende öffentliche und private Belage entgegen ihrer Bedeutung und ihrem Gewicht nicht berücksichtigt werden;

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Entwurf der Ergänzungssatzung und deren Begründung mit Datum vom 16.05.2025, beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am 05.11.2025, war Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Ämter der Stadtverwaltung und die anerkannten Naturschutzverbände wurden mit dem Schreiben vom 16.12.2025 zur Stellungnahme aufgefordert.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde mit dem Amtsblatt Nr. 23 vom 10.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht und vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 öffentlich ausgelegt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit diesem Dokument. Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Punkt (3)(3.)(b)
…insbesondere die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Landschaft und Klima ersichtlich nicht zu rechtfertigen sind; die Begründung zum Satzungsentwurf zeigt belastbare Gründe einer solchen Rechtfertigung nicht auf;

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Zum Entwurf der Ergänzungssatzung wurden neben einem Grünordnungsplan (GOP) folgende Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einbezogen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse)
- Schallimmissionsprognose
- Regenwasserkonzeption

Im Grünordnungsplan wurden die Belange des Klimaschutzes eindringlich begutachtet, bewertet und Maßnahmen zur Anpassung aufgezeigt.
Die Ergebnisse der Fachgutachten sowie externer Konzepte (z.B. gesamtstädtische Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“) wurden in die Planung eingestellt und bewertet und anschließend eingebracht und gerecht abgewogen. Weiter wird auf die Begründungen zu den Punkten 2.c) aa) bis 2.c) cc) verwiesen.

Punkt (3.)(3.)(c)
die Planung keine genügende Vorsorge gegen. die Gefahren unzureichender Abwasserableitung und drohender Überschwemmungen trifft

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Ergänzungssatzung trifft im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gem. BauGB einzelne Festsetzungen zum Regenwassermanagement. Diese Maßnahmen sind in den der Satzung nachgeordneten Verfahrensschritten zu beachten und umzusetzen.
Die Abwasserbeseitigung (Haushaltsabwässer) erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal und ist somit ebenfalls gesichert. Weiter wird auf die Begründungen zu den Punkten 2.c) ee) bis 2.c) ff) verwiesen.

Punkt (3)(3.)(d)
die Satzung das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung übertrifft und, entgegen § 34 Abs. 1 BauGB schutzwürdige Belange nachbarlicher Interessen verletzt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Ergänzungssatzung trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für die Flächen der Ergänzungssatzung gilt nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Punkt (4.)
Eine beanstandungsfreie Berücksichtigung und Abwägung der betroffenen Belange findet nicht statt; insbesondere rechtfertigt das bloß private Interesse an der Errichtung von drei EFH die hiermit verbundenen, beträchtlichen Eingriffe in Natur, Landschaft und Klima nicht.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange findet mit diesem Dokument statt.
Es wird auf die Begründung zu Punkt 2.c) verwiesen.
Private Interessen stehen dem Vorhaben nicht vor, da es sich um eine Ergänzungssatzung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Es besteht ein öffentliches Interesse der Stadt Erfurt zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Stadt Erfurt hat einen erheblichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auch in Form einer hohen Anzahl notwendigen Einfamilienhäuser. Auch 3 Einheiten leisten dabei einen wichtigen Beitrag auch im Sinne des Gemeinwohls.

Punkt (5.)

Die Planung ist städtebaulich und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB-nicht erforderlich ihr fehlt daher die städtebauliche Rechtfertigung; es handelt sich um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Durch die Grundstückseigentümer wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB gestellt. Diesem Antrag hat der Stadtrat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Stadt Erfurt im Rahmen ihrer Planungshoheit ein ergebnisoffenes Verfahren führt, in dem sowohl Träger öffentlicher Belange, anerkannte Naturschutzverbände, Ämter der Stadt Erfurt und die Öffentlichkeit ihr Recht zur Stellungnahme wahrnehmen können. Diese Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander gerecht durch den demokratisch gewählten Stadtrat abgewogen.
Mit der Errichtung der geplanten 3 Einfamilienhäuser handelt es sich um eine ortsbildtypische Ausbildung eines in sich geschlossenen Ortsrandes. Die geplante Bebauung setzt die, für den Bereich in Hochheim, typische Straßenraumgestaltung mit beidseitig angeordneten Wohngebäuden parallel zur Straßenraumführung fort.
Gemäß § 1Abs.3 BauGB kann eine Gemeinde insbesondere dann Bauleitpläne aufstellen, wenn es dabei um die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau geht. Hiervon wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung Gebrauch gemacht.

4. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 1 BauGB)

Nach dem Beschluß des Stadtrates vom 05.11.2025 zu· Drs: Nr.:1155/25 ist der Entwurf der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 6 S. 1 BauGB analog § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 umfasst die nach Einschätzung. der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen, behördlichen Stellungnahmen. Eine solche findet sich in der hier als - Anlage 1 - beigefügten Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.11.2022 zu Drs. Nr.: 1287/22 mit den dortigen Darlegungen der Unteren Naturschutzbehörde und Unteren Umweltschutzbehörde zu den betroffenen Umweltbelangen, welche der Planung entgegenstehen. Die Stellungnahme enthält ohne Zweifel objektiv wesentliche umweltbezogene Feststellungen; sodass eine etwa anderweitige Einschätzung-der Stadt Erfurt von deren Beurteilungsspielraum nicht mehr gedeckt und als rechtlich unbeachtlich wäre.
Nach hiesiger Auffassung ist die öffentliche Auslegung daher unvollständig und fehlerhaft.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat der Stadt Erfurt hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. Zur Beschlussvorlage DS 1287/22 lag eine Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung mit Datum vom 07.11.2022 vor. Gemäß dieser Stellungnahme wurde empfohlen, den Antrag abzulehnen. Die dazu vorgetragene Begründung ging davon aus, dass durch die der Planung entgegenstehende Umweltbelange (Lärm / Klimaschutzzone I) und fehlendes öffentliches Interesse die Planung abzulehnen sein. Der Stadtrat hat diesem Beschlussvorschlag entgegen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB beschlossen.
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 hinsichtlich der umweltrelevanten Belange (Lärm, Klima usw.) im Kontext des nachgewiesenen Bedarfs der Stadt Erfurt für entwickelbare kleine Bauflächen, für die das Instrument der Ergänzungssatzung durch das Vorhandensein eines für das Einfügungsgebot anwendbaren Maßstabes des angrenzenden baulichen Umfeldes umsetzbar ist, getroffen.
Eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird analog eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Insoweit gibt es keinen Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Aufforderung der betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Demgemäß wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung gemäß Beschluss zur Drucksache Nr. 1155/25 durch den Stadtrat beschlossen. Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung und allen Anlagen wurde analog § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, beteiligt.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 und die Begründung mit allen Anlagen wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.12.25 bis 30.01.26 im Internet veröffentlicht und in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit vorgehalten.

In analoger Anwendung der Regelungen des § 13 Abs.3 BauGB konnte im Rahmen der Offenlage des Entwurfs der Ergänzungssatzung ERG008 in dem Zusammenhang von Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.
Damit ist die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung ERG008 regelkonform erfolgt.

Die in der Stellungnahme zur Drucksache 1287/22 vorgebrachten umweltbezogenen Belange wurden in der Planung vertieft untersucht und in die Abwägung eingestellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11, Ö19
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
Von		Mit Schreiben vom 21.01.26 21.01.26

Beide Stellungnahmen mit identischem Wortlaut einschließlich Nummerierung:

Im Interesse der Stadt Erfurt und der Bürger der Stadt Erfurt möchte ich nachfolgende Stellungnahme im Interesse des Gemeinwohls abgeben.
Dies vorausgeschickt, halte ich eine Genehmigung des o.g. Bauprojekts aufgrund der nachstehend aufgeführten Bedenken für nicht genehmigungsfähig. Folgende Punkte stehen einer Ausführung des o.g. Bauprojektes entgegen.

Punkt 1: Nicht geeignete Zufahrtsstraße
Für die Ausführung des Bauprojektes fehlen die hierfür geeigneten Zufahrtsstraßen. Die vorhandenen Straßen Am Elsterberg und evtl. Am Stadtblick verfügen nicht über die erforderliche Tragfähigkeit für die durch eine Bautätigkeit zu erwartenden Belastungen durch einen Schwerlastverkehr. Die Befahrungen durch schwere Bagger, Tieflader, Betonpumpen, Betontransportfahrzeuge und schwere Kipper zum Transport von Erd- und Baustoffen würden die vorhandenen Straßen nachhaltig beschädigen bzw. zerstören. Den vorgenannten Fahrzeugen mit einem zu erwartenden Gesamtgewicht von jeweils 20t oder gar 40t würde der derzeitige Straßenaufbau sicherlich nicht Stand halten. Zumal schon jetzt die sichtbaren Verschleißerscheinungen der vorgenannten Straßen mit den vorhandenen sichtbaren Rissen und Schlaglöchern schon jetzt die Belastungsgrenze der Straßen anzeigen. Betroffen wären ebenfalls Gehwege bzw. selbstgeschaffene Einfahrten, die durch notwendige Ausweichmanöver befahren würden. In Zeiten knapper Kassen wäre es somit unverantwortlich, die bestehenden Straßen einer Überlastung auszusetzen. Die ggf. hieraus entstehenden Kosten kämen dann auf die Stadt Erfurt zu. Da die momentan vorhandenen Schlaglöcher Am Elsterberg tw. schon seit über einem halben Jahr bestehen und nicht repariert wurden, stellt sich die Frage, wie und wann sollten weitere Straßenschäden beseitigt und durch die Stadt finanziert werden?.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung bzw. betreffen Belange die nicht Teil der Ergänzungssatzung sind. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist verkehrstechnisch erschlossen. Inwieweit es im Vollzug der Satzung hinsichtlich der Befahrung mit Baufahrzeugen Beschränkungen geben muss, wird vom Tiefbau- und Verkehrsamt beurteilt.

Punkt 2: Fehlende Kapazitäten bei Ver- und Entsorgungsarbeiten

Wie Ihnen bekannt sein dürfte, waren die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen schon Anfang der 2000er Jahre an ihre Leistungsgrenzen gestoßen. Exemplarisch sei an dieser Stelle auf die bestehende Abwasserhauptleitung mit einer Nennweite von 250 mm hingewiesen. Die Anwohner glauben nicht, dass eine weitere Belastung der Abwasserhauptleitung durch eine Erweiterung des Wohngebietes vertretbar ist. Wer trüge ggf. die entstehenden Kosten für die Erneuerung der Leitung?

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist abwassertechnisch erschlossen.
Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist jedoch komplett auf den Baugrundstücken zu belassen und zu versickern. Die vorliegende Regenwasserkonzeption belegt die konkrete Umsetzbarkeit nachhaltig.
Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen, sollten diese notwendig werden, obliegt den zuständigen Ämtern und Eigenbetrieben der Stadt Erfurt sowie ggf. dem Gewässerunterhaltungsverband.

Punkt 3: Steigerung des Überschwemmungsrisikos am Elsterberg

Punkt 3.1.:

Die Reinigung des straßenbeiläufigen Grabens der Straße Am Elsterberg wird nur unregelmäßig und mit großen Abständen durchgeführt. Aus diesem Grund nimmt der Graben meist nur wenig Wasser bei Regen auf.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Grundsätzlich obliegt die Wartung, Unterhaltung und Pflege der Gräben im Bereich Am Elsterberg dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband.

Punkt 3.2.:

Im Weiteren ist die Wasserabführung der Straße selbst und der Kanalisation an ihrer Grenze. Wiederholt war die Straße kaum in der Lage das Wasser bei Starkregen abzuführen. Besonders an der Kreuzung Elsterberg - Scharbergweg besteht eine besonders hohe Gefahr bei Starkregenereignissen.
Speziell durch die Neigung des Elsterbergs in Richtung der Häuser Nummer 18, 19, 20 und 21 sowie des ablaufenden Wassers vom Scharbergweg, in Richtung der Gebäude 20 und 21, sind diese bereits stärker gefährdet. Dies können Sie sehr gut aus der in Anlage 1 aufgeführten Karte der Webseite: https://www.geoportal.de/map.html am Ende dieses Briefs entnehmen. Kommt es nun noch zu einer weiteren Bebauung am Flurweg, ist das Risiko bei einem Starkregenereignis für die anliegenden Gebäude und besonders der oben erwähnten Häuser am Elsterberg erheblich höher, weil durch die weitere Versiegelung/ Teilversiegelung neuer Flächen mehr Wasser auf den Elsterberg sowie in die Kanalisation geraten würde.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die in der Stellungnahme aufgeführten Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren stellen folgende Sachverhalte dar:

Auszug aus dem Erläuterungstext des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu den Karten für Starkregenereignisse:

Zitat:

„Zielsetzung
Mit Fokus auf den bundesweiten Katastrophenschutz baut die Hinweiskarte Starkregengefahren auf einheitlichen Grundlagendaten, generalisierten Annahmen sowie vergleichbaren Szenarien auf. Sie bietet die Möglichkeit hinsichtlich potenzieller Überflutungen durch Starkregen zu sensibilisieren und auf mögliche Risikozonen hinzuweisen.

Die Karte soll nicht für eine metergenaue Gefahrenbewertung oder als Planungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen verwendet werden. Für diese Anwendungen können kommunale Starkregengefahrenkarten infrage kommen, die oftmals für Planungszwecke an lokale Verhältnisse und Bedarfe angepasst sind.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren dient als Erstinformation im persönlichen und öffentlichen Starkregenrisikomanagement sowie im Katastrophenschutz, um einen Überblick über eine potenzielle Gefahrensituation zu erhalten.

Welche Informationen zeigt die Karte?
Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für jeden Quadratmeter in Deutschland die maximale Überflutungstiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung nach zwei simulierten Starkregenereignissen:

- Ein außergewöhnliches Ereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (regional unterschiedliche Niederschlagsmengen nach dem Datensatz KOSTRA-DWD)
- Ein extremes Ereignis mit 100 mm Niederschlag in einer Stunde (siehe Abbildung 1)

Die Karte entsteht mithilfe von Daten des Bundes und der Länder zur Geländeoberfläche (u.a. DGM1, Basis-DLM, ATKIS, ALKIS) sowie zu abflussrelevanten Bauwerken wie Durchlässen, Pumpwerken und Gebäuden.“

Wie beschrieben, geht es in den Darstellungen der Starkregenkarte um außergewöhnliche Ereignisse, die statistisch alle 100 Jahre auftreten können und um Extremereignisse mit 100mm Niederschlag in einer Stunde.

Gemäß den getroffenen Regelungen der Ergänzungssatzung ist festgelegt, dass das auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken nach deren Aufsiedlung anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Dem entsprechend wurde die Ausführung aller Gebäude als begrünte Flachdächer festgesetzt. Gleichermaßen sind Festsetzungen getroffen, die absichern, dass zusätzliches, auf den Freiflächen der Grundstücke der Ergänzungssatzung anfallendes Oberflächenwasser im Grundstücksbereich zu versickern ist. Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Punkt 3.3.:
Wer kommt für etwaige erhöhte Versicherungskosten und ggf. auftretende Schäden an Häusern und Grundstücken durch Überflutung auf? Dies könnte zu einer starken finanziellen Belastung der Stadt Erfurt im Falle von Starkregen und Überflutung führen, wenn einer weiteren Bebauung zugestimmt wird und keine Verbesserungsmaßnahmen der Straße und der Wasserabführung eingeleitet werden.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

Punkt 4: Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr der Stadt Erfurt
Es ist nicht verständlich, weshalb die Stadt Erfurt entgegen der langjährigen Praxis die Frischluftzufuhr für die Stadt mit Baumaßnahmen im vorgenannten Bereich einschränkt. Gerade in Zeiten des Klimawandels sollte dies auch für die Innenstadt von großer Wichtigkeit sein, um eine Überhitzung des Stadtkerns zu minimieren.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
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 der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büro Lohmeyer von November 2024 untersucht.

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 mi-

nimal 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.

Punkt 5: Unangepasster Baustil der 3 geplanten Gebäude

In dem o.g. Wohngebiet besteht der gesamte Baubestand ausschließlich aus Häusern mit Satteldach. Eine hiervon abweichende Bauausführung würde den Gesamteindruck des bestehenden Wohngebietes nachhaltig beeinträchtigen. Auch hier stellt sich die Frage: Weshalb will die Stadt von der bisher geübten, bewährten Praxis abweichen?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erfolgt. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt.

Punkt 6: Ziele und Zwecke der Planung

In Ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt vom 10.12.2025 führen Sie aus, dass Sie „dem Wunsch nach Wohnen in einer stadtnahen, ländlichen Umgebung Rechnung tragen". Weiterhin wird in o.g. Veröffentlichung auf die Möglichkeit der Schaffung weiterer Wohnbauflächen hingewiesen. Unter Bezugnahme der wie vor gemachten Ausführungen erscheint dies undenkbar. Im Übrigen wurde im Rahmen der Bürgerinformation am 08.09.2025 erklärt, es gehe lediglich um drei Häuser. Gibt es etwa weitere Bebauungspläne?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Grundsätzlich obliegt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen der Planungshoheit der Stadt Erfurt. Grundlage dafür ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit Stand 2017. Der Flächennutzungsplan stellt am westlichen Rand von Hochheim eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Der Planungsbereich befindet sich in dieser Fläche.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 23vom 10.12.2025 lautet wörtlich:
„Mit der Bebauung der o.g. Flächen in Form von 3 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.“

Mit dem Veröffentlichungstext werden als „Weitere Wohnbauflächen“ die Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ERG008 gemeint.

Punkt 7: Gutachten
Bisher wurden den Anwohnern lediglich Bodengrundgutachten der Antragsteller bzw. Investoren zur Kenntnis gegeben. Dies entspricht nicht dem öffentlichen Interesse, da hier die Gefahr besteht, dass das Gutachten nur die Interessen und Belange des oder der evtl. Bauherren berücksichtigt. Weshalb wurden zur Wahrung der Interessen der Stadt Erfurt und der Öffentlichkeit keine Gutachten der Stadt Erfurt von vereidigten Gutachtern vorgelegt, zumal im ersten Stadtratsbeschluss das o.g. Bauprojekt richtigerweise abgelehnt wurde. Dies wirft schon Fragen auf.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Das Verfahren zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde formgerecht durch die Eigentümer der betroffenen Flurstücke 100, 101/1 und 102 an den Stadtrat gestellt. Der nachfolgende Stadtratsbeschluss beinhaltet dabei die Forderung zur Kostenübernahme aller Planungs- und ggf. sich ergebenden Erschließungskosten durch die Antragsteller.

Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung komplett übernommen. Die dabei zum Einsatz kommenden Planer und Gutachter werden dabei in Abstimmung und letztlich mit Zustimmung der Fachbehörden der Verwaltung festgelegt. Für die vorgenannten Fachbeiträge, Planungen und weiteren Gutachten werden in der Regel keine vereidigten Gutachter eingesetzt.

Punkt 8: Bodenqualität
Aus langjähriger Erfahrung ist mir nicht bekannt, dass der Boden im Gebiet des Elsterberges sehr wasserdurchlässig ist. In den meisten Bereichen stoße ich auf lehmigen Boden, der schwer wasserdurchlässig ist. Dies berichteten mir auch andere Anwohner. Es ist mir daher nicht klar, wie der Boden am Flurweg eine andere Beschaffenheit und eine andere Wasserdurchlässigkeit aufweisen kann. Sollte es zu einem Starkregenereignis kommen, kann ich mir nicht vorstellen, dass lehmiger Boden große Mengen Regenwasser, das durch die zu verbauenden durchlässigen Steine auf den neuen Grundstücken am Flurweg eindringen soll, aufnehmen wird. Im Weiteren ist es zu meiner Zeit bereits schon zu mehreren Starkregenereignissen am Elsterberg gekommen, wobei sowohl die Kanalisation, der Wassergraben als auch

die Straße selbst nicht in der Lage waren, das Wasser aufzunehmen. Vielmehr ist der Asphalt im Bereich der Kreuzung Flurweg, Am Stadtblick und Am Elsterberg wiederholt aufgebrochen und abgetragen worden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Bebauungskonzeption des Planungsgebietes geht auf Grund der nicht in ausreichendem Maße vorhandenen Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals für anfallendes Oberflächenwasser davon aus, dass alle im Bereich des Planungsgebietes anfallenden Oberflächenwässer auf den betroffenen Baugrundstücken zu belassen sind. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Dächer von allen Gebäuden grundsätzlich als Gründächer auszuführen sind und befestigte Freiflächen wasserdurchlässig auszuführen sind. Zusätzlich dazu sind an der Westseite der Grundstücke Versickerungsrigolen zu errichten. In diesem Bereich wurde der Bodenaufschluss Schurf 1 durchgeführt, bei dem Terrassenschotter und Kies festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde mit dem kf-Wert von $6{,}4*10^{-5}$ m/s hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gerechnet und der Nachweis einer möglichen Versickerung geführt.

Da die finale Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen wird, ist die konkrete Dimensionierung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen. Da die Festsetzung 2.5.1. sich auf Mindestmaße bzw. Volumen bezieht und die Ergänzungssatzung keine Bemaßung aufweist, ist eine ggf. erforderliche Vergrößerung dann unkompliziert möglich.

Punkt 9: Allgemein
Abschließend möchte ich klarstellen, dass ich grundsätzlich einer Schaffung von Wohnraum und der damit verbundenen Bautätigkeit positiv gegenüberstehe. Ich denke aber, es gibt in der Stadt Erfurt noch genügend andere geeignete Bauplätze bzw. könnte man den Bauwilligen auch Möglichkeiten der Lückenbebauung anbieten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im vierstelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle: Dem entgegen ist aufzuführen, dass die Stadt Erfurt derzeit weder im Innenbereich als auch im gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Außenbereich über ausreichende Flächenpotentiale verfügt. Insoweit ist es die Aufgabe der Verantwortlichen der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. einfach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich, einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Vorstehendem Erfordernis folgend wird die betroffene Baufläche mit der geplanten Errichtung von drei Einfamilienhäusern dem Anspruch gerecht, geeignete Flächen für Wohnungsbau zu nutzen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö12
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	19.01.2026

Mit Schreiben vom 27.02.2023, habe ich bereits mein Interesse bekundet, das Grundstück (Flur 5 Flurstück 107/1) in das Bebauungsplanverfahren Wohnbebauung westlicher Flurweg mit aufzunehmen.
Mit Ihrem Antwortschreiben vom 10.03.2023 wurde zugesichert, dass mein Anliegen geprüft wird und das Schreiben als Zwischenmitteilung zu werten ist.
Leider habe ich danach keine weiteren Informationen zum Stand der aktuellen Sachlage erhalten und wurde erst jetzt mit dem Beschluss darauf aufmerksam, dass eine Ergänzungsatzung beschlossen wurde.
Mit Beschluss zur Drucksache Nr. 1287/22 vom 26.01.2023 hat der Stadtrat dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben Wohnbebauung westlicher Flurweg, Hochheim stattgegeben.
Im Amtsblatt vom 10.12.2025, gem. Stadtratsbeschluss Nr. 1155/25 vom 05.11.2025, wurde die Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG008 „Westlich Flurweg" im Entwurf veröffentlicht und damit die Bebauungsmöglichkeit für die anliegenden Grundstücke geschaffen.
Hiermit bekräftige ich noch einmal mein o.g. Anliegen und beantrage mein Grundstück im Flurweg 5 Flurstück 107/1 mit in die Ergänzungssatzung ERG008 aufzunehmen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. Damit wurde den im Rahmen der erfolgten Ablehnungen der Baugesuche der Grundstückeigentümer der betroffenen Grundstücke durch die einzelnen Fachbörden vorgebrachten Gründen zu Klimaschutz, Landschaftsbild und Umweltvorsorge betreffs der geregelten Ableitung von Oberflächenwasser Rechnung getragen.
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.
Bei einer Aufnahme weiterer Flächen würden äußere Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Es müsste die Entwässerung der Verkehrsfläche und die Entwässerung der Grundstücke gänzlich überprüft und geplant werden. Eine kursorische Prüfung wurde durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Im Ergebnis konnte jedoch festgestellt werden, dass die Machbarkeit hinsichtlich der Entwässerung (Niederschlagswasser) kritisch gesehen wurde.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö13
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	31.01.2026

Im Interesse der Stadt Erfurt und der Bürger der Stadt Erfurt möchte ich nachfolgende Stellungnahme im Interesse des Gemeinwohls abgeben.

Punkt 1: Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr der Stadt Erfurt

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt Erfurt entgegen der langjährigen Praxis in einer ausgewiesenen Klimaschutzzone Neubauten zulassen will, hiermit zusätzliche Flächenversiegelung zulässt und die Frischluftzufuhr für die Stadt Erfurt mit Baumaßnahmen im betreffenden Bereich einschränkt. In Zeiten des Klimawandels ist dies ein nicht nachvollziehbarer Vorgang, zumal im Stadtgebiet ausreichend Brachflächen vorhanden sind, um notwendigen Wohnraum zu schaffen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
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 der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büros Lohmeyer von November 2024 untersucht.

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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, sie sind somit Teil des Wohnbaupotentials in der Ortslage Hochheim. Diese Flächen stellen ein Nachverdichtungspotential auf Ebene des FNP dar. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird dieses übergeordnete Entwicklungsziel konkret umgesetzt. Auch aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Fläche für eine zusätzliche straßenbegleitende Bebauung an. Vorhandene Infrastrukturen werden durch die beidseitige Bebauung einer vorhandenen Erschließungsstraße genutzt.

Punkt 2: Unangepasster Baustil der 3 geplanten Gebäude

Im betroffenen Wohngebiet besteht der gesamte Baubestand aus eineinhalbgeschossigen Häusern mit Satteldach. Seit Jahren gelebte und nachvollziehbare Praxis des Bauamtes ist die Forderung des Erhalts dieses Baustils. Bauliche Veränderungen sollen sich in den Baustil der bestehenden Wohnsiedlung einfügen. Die nun geplante Bebauung berücksichtigt diese Vorgaben nicht, obwohl dies auch angesichts der geforderten baulichen Voraussetzungen insbesondere zum Rückhalt von Niederschlagswasser möglich wäre. Geplant sind Neubauten mit einem begrünten Flachdach und die Rückhaltung des Regenwassers durch Rigolen. Eine vergleichbare Lösung ließe sich, wenn denn eine Bebauung unausweichlich wäre, mit begrünten Satteldächern und in ihrer Kapazität in geeignetem Maße angepassten Rigolen ohne weiteres umsetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erfolgt. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu

einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes, mit der in den Einwänden genannten 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach, gerecht zu werden. Die Zulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien steht dem nicht entgegen.

Punkt 3:

Die von Anwohnern des Elsterberges vorgebrachten Bedenken bezüglich der des steigenden Risikos einer Überschwemmung bei Starkregen sind zusätzlich zu bedenken.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Bedenken bzgl. eines Risikos einer Überschwemmung bei Starkregen wurden zur Kenntnis genommen und in der Planung beachtet.
Im nördlichen Bereich des Flurstücks 100 im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung könnte eine, gemäß Starkregenkarte, „extreme Überflutungstiefe von 50 bis 100cm“ Auftreten. Um diesen Ereignissen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzubeugen, wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 gemäß zeichnerischer Festsetzung und textlicher Festsetzung 2.5.2. ein 50 cm hoher Erdwall in Kombination mit einer zusätzlichen Auffangmulde vorgesehen, die zusammen ein Eindringen ggf. anfallender Extremregenwässer auf den Grundstücksbereich Flurstück 100 verhindern sollen bzw. dazu dienen, anfallendes Extremwasser in die geplanten Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu führen und dort zu versickern.

Dem beschriebenen „steigenden Risikos einer Überschwemmung bei Starkregen“ im Bereich Am Elsterberg zielt wahrscheinlich auf befürchtete zusätzliche Risiken durch eine Erhöhung des Starkregenaufkommens durch die Baugrundstücke der Ergänzungssatzung ab. Dazu ist festzustellen, auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser grundsätzlich im Bereich der drei Grundstücke zu belassen und zu versickern ist. Dazu wurden begrünte Flachdächer (Rentionsdächer), versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen und Rigolen in den westlichen Grundstücksbereichen festgesetzt. Um zusätzliches Eindringen von Außenbereichswässern aus westlich an die 3 Baugrundstücke angrenzende Flächen zu verhindern, wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ein zusätzlicher Erdwall an der westlichen Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem zusätzlichen Versickerungsschacht vorgesehen.

Die konkrete Entscheidung zur Ausführung der Regenwasserableitung/ Rückhaltung/ Versickerung auf den durch die Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft entstanden Baugrundstücken wird aber erst mit der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauanträge bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen erfolgen. Dabei ist die konkrete Dimensionierung bzw. Bemessung der dargestellten Elemente dann vorzunehmen.

Punkt 4:

Grundsätzlich verstehe und unterstütze ich die Haltung der Stadt Erfurt, Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Meines Erachtens gibt es im Stadtgebiet ausreichend Brachflächen, die zu geeigneten Bauplätzen umgewandelt werden oder wieder genutzt werden können, ohne durch zusätzliche Flächenversiegelung der Umwelt zu schaden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im vierstelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle: Dem entgegen ist aufzuführen, dass die Stadt Erfurt derzeit weder im Innenbereich als auch im gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Außenbereich über ausreichende Flächenpotentiale verfügt. Insoweit ist es die Aufgabe der Verantwortlichen der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. einfach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich, einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Vorstehendem Erfordernis folgend wird die betroffene Baufläche mit der geplanten Errichtung von drei Einfamilienhäusern dem Anspruch gerecht, geeignete Flächen für Wohnungsbau zu nutzen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö15
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	25.01.2026

Punkt 1:
Es soll im Vorhaben um die Bebauung des Grundstücks: ERG008 „Westlich Flurweg" mit mehreren Häusern (kleine Mehr- und Einfamilienhäuser) gehen. Ich bin gegen ein solches Bauvorhaben!

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:
Der Bereich westlich Flurweg- Ortslage Hochheim ist ein landschaftlich geprägter Bereich Erfurts. Das Gebiet ist von Wiesen durchzogen mit und Bäumen bestückt. Es ist weitestgehend unberührt und natürlich. Die Landschaft ist artenreich und offen mit hoher Pflanzen- und Tiervielfalt. Ermöglicht wird dies durch den Wechsel aus Wiesen, Baumbeständen, sowie Busch- und Heckenlandschaft. Das Grundstück weißt keine Straßen und demzufolge keine künstliche Verdichtung des Bodens auf. Dies wiederum bedeutet keine Luftverschmutzung und Regenwasser kann frei versickern. Das Grundstück: ERG008 „Westlich Flurweg" ist in seinem ursprünglichen Zustand eine für Erfurt wertvolle Naturfläche. Sie kann zur Belüftung der Stadt beitragen und bietet Raum zum Versickern von Regenwasser. Die sich dort befindlichen Bäume produzieren Sauerstoff, kühlen die Umgebung, und festigen mit ihren Wurzeln den Boden. ERG008 „Westlich Flurweg bietet Vögeln, anderen Tieren, Bodenlebewesen und Insekten wichtige Lebensgrundlagen. Das Gebiet hat einen hohen Erholungswert, der zum Spazierengehen, Fahrrad fahren, wandern, Naturbeobachten, Entspannen usw. einlädt. Es soll [sic!]

Eine Bebauung des Grundstückes: ERG008 „westlich Flurweg" würde der Landschaft großen Schaden zufügen. Das Landschaftsbild würde sich dauerhaft verändern. Das Gebiet müsste erschlossen werden und die Natur würde dauerhaft zerstört. Die Bäume würden gefällt und der Boden verdichtet. Die Wiesen würden aufgebackert und abgetragen. Eine Bebauung würde außerdem Einfluss auf das Grundwasser (Qualität und Menge) nehmen. Außerdem würde die Reinheit des Bodens abnehmen/ beeinträchtigt, da Baustoffe und andere Stoffe z.B. Asphalt verwendet werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, sie sind somit Teil des Wohnbaupotentials in der Ortslage Hochheim. Diese Flächen stellen ein Nachverdichtungspotential auf Ebene des FNP dar. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird dieses übergeordnete Entwicklungsziel konkret umgesetzt. Auch aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Fläche für eine zusätzliche

straßenbegleitende Bebauung an. Vorhandene Infrastrukturen werden durch die beidseitige Bebauung einer vorhandenen Erschließungsstraße genutzt.
Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und sonstigen Auswirkungen auf Klima, Landschaftsbild, Grundwasser und Boden und die sich aus einer Bebauung des Plangebietes ergebenden erforderlichen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan als Anlage zur Begründung umfangreich dargestellt und erläutert. Es werden Maßnahmen genannt, mit denen eine Reduzierung der Auswirkungen einhergehen.

Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erfolgt. Eine übermäßige Bebauung der Grundstücke wird durch die Satzung nicht begründet.

Punkt 3:

Ein erstes Beispiel für eine negative Entwicklung durch eine Bebauung verdeutlicht sich durch Betrachtung des Gebietes „Bunter Mantel" in Erfurt. Das heutige Wohngebiet ist eng verdichtet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Es trägt seinen Namen nach den ehemaligen gärtnerischen Anbauflächen, welche sich dort befanden. Im Sommer leuchtete die Blumenvielfalt wie ein „Bunter Mantel", war weit hin sichtbar und trug zur touristischen Bekanntheit der Stadt als „Blumenstadt" bei. Mit dem Bau der Häuser verschwand dieses Naturdenkmal! Erfurt verlor eine seiner charakteristischen prägenden Landschaftsmerkmale und touristischen Attraktionen! Eine wertvolle Ackerfläche, welche Erfurt zu seiner Berühmtheit verholfen hatte, war dauerhaft und unwiederbringlich für den Bau eines Wohngebietes verdichtet, versiegelt, zerstört und geopfert wurden! Mit den traditionellen Gartenanbauflächen am „Bunten Mantel" verschwanden nicht nur die traditionellen bunten Pflanzenfelder, sondern auch Insekten, Vögel und andere dort lebende Tiere. Der Bau des Wohngebietes trug also erheblich zum Insektensterben und dem Rückgang der Erfurter Wildvogelwelt bei, deren Ausmaße wir heute spüren und über welche sich damals sicher von den Verantwortlichen keine Gedanken gemacht wurden!
Ein anderes Beispiel über die negativen Folgen von Bebauung bietet der Ringelberg. Auch hier wurde zuerst mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern begonnen. Inzwischen ist der gesamte Ringelberg dicht bebaut. Dies wirkt sich auf die Belüftung des gesamten Innenstadtbereichs aus. Die Zirkulation der Luftmassen, die von Erfurts Umland mit nur wenigen Höhenzügen kommen, wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Erfurt liegt im Tal. Über unbebaute Hügel fließt der Luftstrom leichter in das Stadtzentrum als über Bebaute. Die Sommer werden seit mehreren Jahren immer heißer. Die betonierten Flächen heizen sich auf. Die heiße Luft steigt nach oben, anstatt zu zirkulieren. Am Ringelberg nehmen die Sickerflächen für Regenwasser ab. Sie können nicht versickern und suchen sich dem Gefälle folgend die Richtung talwärts. Bei Starkregen ergießen sich Sturzbäche Richtung Stadt. Sie fließen auf Straßen (z.B. Leipziger Straße) und den Straßenbahnschienen Richtung Altstadt. Es kann zu Überflutungen kommen.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung. Die gärtnerischen Anbauflächen sind lange vor Aufstellung des Bebauungsplans „Beim bunten Mantel“ aufgegeben worden. Es handelte sich um eine Brachfläche.

Punkt 4:

Die beiden Beispiele sollen meine Stellungnahme unterstreichen und beitragen das Grundstück: ERG008 als wertvolles Stück Naturland für Erfurt anzuerkennen, vor der Bebauung zu schützen und in seiner ursprünglichen Form zu erhalten! Das Schlimme ist, dass es scheinbar keine unberührten Naturflächen in Erfurts Stadtgebiet gibt, die nicht sicher sind vor irgendwelchen Investoren und Plänen für Bebauungen. Natur und Umwelt brauchen wir alle zum Anbau, zur Erholung, zum Leben! Sie ist die Grundlage unserer Existenz! Deshalb darf Natur und Wohnungsmangel nicht gegen einander ausgespielt werden. Statt neue Gebiete zu bebauen, sollten lieber stattinterne Industriebrachflächen wie z.B. das ehemalige Bahnhofsgelände für den Wohnungsbau genutzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dar.
Die Stadt Erfurt hat einen nachgewiesenen Mangel an zur Verfügung stehendem Wohnraum aus dem nachgewiesenen Eigenbedarf heraus. Zusätzlich dazu wurde mit den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnraum im vierstelligen Bereich ermittelt und dargestellt. Innerhalb dieses Zusatzbedarfs spielt auch die Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern neben dem Geschoßwohnungsbau für die Stadt Erfurt eine erhebliche Rolle. Die Stadt Erfurt verfügt derzeit weder im Innenbereich noch im gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Außenbereich über ausreichende Flächenpotentiale, um nur annähernd die aufgeführten Zielvorgaben der Siedlungskonzeption in den nächsten Jahren erfüllen zu können. Insoweit ist es die Aufgabe der Verantwortlichen der Stadt Erfurt, vorhandene Flächenpotentiale mit vorhandener bzw. einfach herstellbarer Erschließung unter Abwägung und Würdigung aller fachlichen Argumente, wenn möglich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö17
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	
mit Schreiben vom	30.01.2026

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.11.2025 wurde der Entwurf für die Ergänzungssatzung in der Ortslage Hochheim ERG 008 "Westlich Flurweg" gebilligt und dessen öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung beschlossen. Im Rahmen dieser Möglichkeit möchten wir die nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Punkt 1:
Zunächst bitte ich darum, dass den Ortsteilratsmitgliedern und insbesondere dem Ortsteilbürgermeister Hochheim meine Stellungnahme nur in anonymisierter Form übersandt wird. In der Informationsveranstaltung zu dem Baugebiet durch den Ortsteilbürgermeister von Erfurt-Hochheim wurden die Namen derjenigen verlesen, die bereits Fragen zu dem Baugebiet geäußert hatten, ohne dass sich alle hierzu bereit erklärt hatten. Da der Ortsteilbürgermeister in der Stadtratssitzung am 05.11.2025 mitgeteilt hat, sich jede einzelne Stellungnahme ansehen zu wollen, bitte ich von der namentlichen Nennung Abstand zu nehmen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Verfahrensdurchführung inklusive der Information des Ortsteilrates zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

Punkt 2:
Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt hat die im Jahr 2022 beantragten Bauabsichten für das in Rede stehende Gebiet unter Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde abgelehnt. Die Gründe waren u. a. die Notwendigkeit eines Bebauungsplans aufgrund umweltrelevanter Belange wie der fortschreitenden Zersiedelung des Landschaftsraumes, der Lage der Grundstücke in der Klimaschutzzone 1. Ordnung und deren Freihaltung und Sicherung zur Gewährleistung der lufthygienischen und klimaökologischen Situation von Erfurt sowie die durch die Hanglage des Plangebietes bedingten Außengebietswasserzuflüsse bei Starkniederschlagsereignissen. Von der Fachbehörde wurde die Nutzung des Teilbereiches Elsterberg West aufgrund der Schallimmissionen durch den Ausbau der ICE Trasse für die Entwicklung neuer Wohngebiete abgelehnt.

Da diese Gründe, insbesondere die Zersiedelung des Landschaftsraumes, die Bebauung der Klimaschutzzone 1. Ordnung und die dadurch bedingte Störung des Mikroklimas nicht entfallen, bitte ich um Darlegung zum Entfallen dieser Gründe. Hierbei sollte eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den von der Fachbehörde vorgetragenen Argumenten in den vorberatenden Ausschusssitzungen bzw. der Stadtratssitzung erfolgen. Dies erfolgte bisher nicht. Das Argument, dass 3 bauwillige Bürger von Hochheim ihre Bauvorstellungen realisieren wollen, dürfte in der Abwägung kaum ausschlaggebend sein. Zudem steht zu befürchten, dass aufgrund der Vorbildwirkungen (die Bauplanungen für das Baugebiet um den Friedhof sollen

demnächst wieder aufgerufen werden) landwirtschaftliche Flächen nicht nur in einem räumlich sehr eng begrenzten Bereich in Anspruch genommen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. 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 im Kontext des nachgewiesenen Bedarfs der Stadt Erfurt für entwickelbare kleine Bauflächen, für die das Instrument der Ergänzungssatzung durch das Vorhandensein eines für das Einfügungsgebot anwendbaren Maßstabes des angrenzenden baulichen Umfeldes umsetzbar ist, getroffen. Da dieser anwendbare Maßstab vorliegt, wurde die Entscheidung zu Gunsten der Ergänzungssatzung durch den Stadtrat vorgenommen. Wohl wissend, dass die bereits 2022 angesprochenen Themen auch bei der Beurteilung der Planung grundsätzlich von Belang sein würden, wurden vorab zum Entwurf der Ergänzungssatzung neben einem Grünordnungsplan (GOP) folgende Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einbezogen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse, Feldhamster)
- Schallimmissionsprognose
- Regenwasserkonzeption

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB)/Behörden einschließlich der betroffenen Naturschutzorganisationen zu beteiligen. Dies ist erfolgt. Die Äußerungen in den Stellungnahmen der Behörden und Naturschutzorganisationen werden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis dessen wurde die Artenschutzrechtliche Beurteilung um Aussagen zu Feldhamstervorkommen ergänzt. Die Regenwasserkonzeption wurde ebenfalls im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt.

Hinsichtlich der angesprochenen „Vorbildwirkung“ für andere zu untersuchende potentielle Bauflächen ist die Entscheidung über eine nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entwickelbare Fläche durch die Behörde zu treffen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Erfurt darüber entschieden werden, wie weiter zu verfahren ist. Beschriebene „Vorbildwirkungen“ von standortbezogenen Einzelplanungen auf andersgelegene Standorte können im Rahmen dieses demokratischen Aufstellungsprozederes ausgeschlossen werden. Auf die Aufstellung von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen besteht gem. §1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch.

Punkt 3.:
Zur Lärmsituation werden die Grenzwerte aufgrund der Bahntrasse der DB zwar derzeit nur leicht überschritten. Hier stellt sich aber die Frage, inwieweit der geplante Ausbau der Bahnstrecke in Richtung Bischleben schon mitberücksichtigt wurde. Die vorgelegten Gutachten wie zum Artenschutz und der Schallimmissionsprognose sind zudem schon über 1 Jahr alt. So wurden in dem im Artenschutzgutachten bezeichneten Untersuchungsgebiet mit 17 beobachteten Vogelarten im Jahr 2025 durch Anwohner folgende weitere Vogelarten beobachtet: Kleiber, Zaunkönig, Eichelhäher, Blaumeise, Schwanzmeise, Bunt-/Mittelspecht, Rotmilan. Inwieweit wurden der Beschlussfassung des Stadtrats neue Werte oder Artenschutzuntersu-

chungen zugrunde gelegt? Welche konkreten Auswirkungen hat das Baugebiet auf die lufthygienische und klimaökologische Situation im Ortsteil von Hochheim?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Dem Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 lagen folgende Fachgutachten bei:

- Grünordnungsplan 2/2025
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Vögel, Fledermäuse) 7/2024
- Schallimmissionsprognose 4/2024

Die Erstellung dieser Gutachten benötigt einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus sind sie z.B. bei der Erfassung von faunistischen Kategorien an vorgegebene Zeiten gebunden. Insoweit ist eine laufende Aktualisierung nicht realistisch und auch nicht üblich. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sich im Zeitraum der Gutachtenerstellung bis zur Offenlage des Entwurfs die Rahmenbedingungen am Standort nicht geändert haben. Dies betrifft auch zukünftige Ausbaumaßnahmen der Deutschen Bahn.

Die aufgeführte Erfassung von 17 Vogelarten entspricht dem faunistischen Hintergrund des Standortes. Hierbei geht es um Brutvögel und Nahrungsgäste. Zusätzliche Sichtungen von mit dem Gutachten nicht vorgefundenen Vogelarten können sporadisch durch Vogeldurchflug und sonstige einmalige Ereignisse auftreten.

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 der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ sowie des angefertigten Klimagutachtens des Büro Lohmeyer aus 2024 untersucht.

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.

Punkt 4:

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung zu den textlichen Festsetzungen davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Hier fehlen entsprechende textliche Festlegungen in der Ergänzungssatzung.

Die Umgebungsbebauung besteht ausnahmslos aus einer 1,5geschossigen Bebauung mit Satteldächern ohne aufgeständerte Solaranlage. Diese Umgebungsbebauung mit einer 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern wurde in der Vergangenheit aufgrund der Besonderheit der Siedlung rund um den Elsterberg bei der Berücksichtigung des Einfügungsgebotes sehr streng gehandhabt.

Zwei Vollgeschosse mit einer aufgeständerten Solaranlage würden damit von der Umgebungsbebauung insbesondere aufgrund des steil ansteigenden Geländes in erheblichem Maße abweichen.

Gleiches gilt für die Festsetzung, die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als begrünte Flachdächer auszuführen. Auch das wäre ein Novum in der Umgebungsbebauung. Eine harmonische Einordnung der Bauten in die Umgebungsbebauung und die Landschaft am Ortsrand von Erfurt-Hochheim ist damit nicht gegeben.

Vorgaben zur Größe der Kubatur und eine genaue Festlegung zur überbaubaren Grundstücksfläche fehlen in der Ergänzungssatzung als textliche Festsetzungen. Die Ergänzungssatzung dürfte angesichts der erheblich abweichenden Festsetzungen von der Umgebungsbebauung von ihrer Zielsetzung nicht den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen nur ergänzen, sondern - wie die Stadtverwaltung im Jahr 2022 feststellte - die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssat-

zung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erforderlich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes, mit den in den Einwänden sogenannter 1,5-geschossiger Bebauung mit Satteldach, gerecht zu werden. Die Zulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien steht dem nicht entgegen.

Punkt 5:

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB sind nicht gegeben.

Die Ergänzungssatzung erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Dabei kommt es darauf an, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke sind Ackerflächen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Der angrenzende südliche Bereich besteht aus gärtnerisch genutzten Flächen. Der gesamte Bereich westlich des Flurweges ist nicht bebaut bzw. nur geringfügig im Rahmen der gärtnerischen Nutzung mit Garagen bzw. kleineren Gartenhäusern bebaut. Die geplante Bebauungsfläche wird von der vorhandenen Siedlung/Bebauung durch eine Straße bzw. einen Feldweg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge getrennt. Die betroffenen Grundstücke sind damit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht entsprechend geprägt. Die in den Außenbereich hineinragende Bebauung würde damit einen Siedlungssplitter darstellen.

Soweit eine Bebauung zulässig sein sollte, stellt sich die Frage, aus welchen Gründen die gesamte Fläche der Außenbereichsgrundstücke einschließlich der als M1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen in die Ergänzungssatzung als "Bauland" einbezogen werden soll. Hier wäre eine Ausweisung als Gartenland ausreichend, auch um eine weitere Bebauung der Grundstücke von vornherein auszuschließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, sie sind somit Teil des Wohnbaupotentials in der Ortslage Hochheim.

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.

Die überplante Fläche der Ergänzungssatzung ist eine Randlagefläche zur bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie stellt dabei eine unbebaute Fläche entlang einer vorhandenen, derzeit den Ortsrand bildenden örtlichen Straßenverkehrsfläche Flurweg dar. Die dem Ort zugewandte Fläche dieser Straße ist mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nördlich und direkt an das Plangebiet angrenzend setzt sich in Verlängerung der vorbeschriebenen Ortsstraße Flurweg mit der Ortsstraße Am Stadtblick ein Straßenraum fort, der beiderseits der Straßenverkehrsflächen mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Im Rahmen des Beschlusses zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ERG008 wurde eine Übergangs- und Pufferfunktionen zwischen Siedlung und freier Landschaft für den konkreten Bereich betrachtet. Im Ergebnis der Bewertung kann jedoch festgestellt werden, dass sich der Planungsbereich in seiner derzeitigen Form ohne Bebauung eher als Fehlstelle in der Ortsrandausbildung darstellt, da die vorhandenen angrenzenden Ortsrandstrukturen durch eine jeweils beiderseitige tangierende raumbildende Bebauung (mit Einfamilienhäusern) und zum Landschaftsraum hin orientierten Hausgärten geprägt werden. Der Übergang in die Landschaft stellt sich an der Stelle eher als eine abgebrochene Siedlungsentwicklung dar, da hier durch die nur einseitig nach Osten bebaute Straße Flurweg als derzeit finales bauliches Element kein typischer Ortsrand geschaffen wird. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird vielmehr die Möglichkeit eröffnet, den Straßenraum zu komplettieren und gleichzeitig dem Landschaftsraum zugewandte Hausgärten als dorftypische Übergänge zur offenen Landschaft zu schaffen. Eine ausreichende Prägung der Fläche durch die umgebene Bebauung ist somit vorhanden.

Durch die Festsetzung einer Baugrenze wird sichergestellt, dass eine Bebauung nur im vorderen, der Straße Flurweg zugewandten Grundstücksbereich stattfindet. Die Maßnahmenflächen werden von Bebauung freigehalten. Sie sind Teil des Baugebietes, da auf ihnen die für die Bebauung notwendige Versickerung von Niederschlagswasser der Gebäude erfolgt. Weiter wird festgehalten, dass keine „Flächenausweisung“ als Bauland mit der Ergänzungssatzung vorgenommen wird. Dies würde den Grundsätzen des §34 Abs. 5 BauGB widersprechen.

Punkt 6:

Die im Mai 2025 erstellte Regenwasserkonzeption wurde mit einer veralteten Softwareversion von 2016 erstellt und berücksichtigt nicht die aktuell (seit Oktober 2024) geltende Norm DWA A 138-1, welche Starkregenereignisse stärker berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Dem Hinweis folgend wurde die Berechnungsgrundlage erneut geprüft. Nach erfolgter Überprüfung kann festgestellt werden, dass die Programmanwendung die seit Oktober 2024 geltende Norm DWA A 138-1 bereits berücksichtigt. Weiter ist seit dem 01.01.2023 der Starkregenkatalog Kostra-DWD-2020 des Deutschen Wetterdienstes gültig, in dem die Nieder-

schlagshöhen nachvollzogen werden können. Die Niederschlagshöhen sind dabei maßgeblich für die Größe einer Rigole. Der Starkregenkatalog wurde ebenfalls bei den Berechnungen zu Grunde gelegt. In erfolgter Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde die Bemessung der Anlagen mit einem 30-jährigen Regen (T=30a) gerechnet. Gemäß den gesetzten Berechnungsgrundlagen und den Abstimmungen sind die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Mindestgrößen für die Rigolen ausreichend dimensioniert. Die Software entspricht dem heutigen Stand und berücksichtigt alle geltenden Normen und Gesetze.

Punkt 7:

Auch in dem Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 wird auf die Karte des Geoportal.de Bezug genommen. Aus Sicht des Umweltministeriums sei es angeraten, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden.

Wir weisen aufgrund der Betroffenheit der Anwohner von Starkregenereignissen dringend darauf hin, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung einzubeziehen. Falls dies nicht der Fall ein sollte, bleiben Haftungsansprüche der betroffenen Anwohner vorbehalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis auf ein Informationsschreiben des Thüringer Landtages vom 25.11.2025 über die Stellungnahme der Thüringer Landesregierung auf die eingereichte Petition E-335/25 mit dortigem Verweis auf die Karte des Geoportal.de wird zur Kenntnis genommen. Der Rat aus Sicht des Umweltministeriums, diese Hinweiskarte in die Bauleitplanung der Gemeinden einzubeziehen, um mögliche Haftungsfragen im Schadensfall zu vermeiden, kann nur zugestimmt werden. Gerade die vorliegende Ergänzungssatzung als einfaches bauleitplanerisches Instrument folgt bereits diesem Hinweis und setzt Maßnahmen fest, um durch Neubebauung keine zusätzlich abzuleitenden Oberflächenwässer zu erzeugen, den grundstücksinternen Anfall auf den Baugrundstücken zu belassen und Maßnahmen gegen Extremwasserereignisse durchzuführen.

Punkt 8.:

Ich bitte um kritische Überprüfung der Berechnungsgrundlagen im Gutachten, eine Aktualisierung auf Grundlage der aktuellen Norm DWA A 138-1 und um Berücksichtigung der besonderen Starkregensensitivität des nördlichen Bereichs des Planungsgebietes sowie der Grundstücke am Elsterberg (insbesondere 14,15,16,17 und Am Stadtblick 1).
Für die Auslegung der Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken bitte ich um eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, die Durchlässigkeitsversuche entlang der geplanten Rigolenfläche nach DIN 18130 beinhaltet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gemäß Abwägung Punkt 6 wurde die Berechnungsgrundlage der Regenwasserkonzeption auf ihre Aktualität hin überprüft und hinsichtlich ihrer Korrektheit bestätigt.
Gemäß den getroffenen Regelungen der Ergänzungssatzung ist festgelegt, dass das auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken nach deren Aufsiedlung anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Dem entsprechend wurde die Ausfüh-

rung aller Gebäude als begrünte Flachdächer festgesetzt. Gleichermaßen sind Festsetzungen getroffen, die absichern, dass zusätzliches, auf den Freiflächen der Baugrundstücke der Ergänzungssatzung anfallendes Oberflächenwasser im Grundstücksbereich zu versickern ist. Die beschriebene Starkregensensivität des gesamten Bereiches wurde bereits in die vorliegende Planung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zum Oberflächenwasser, seinem Anfall und seiner Beseitigung für das Planungsgebiet getroffen, die eine negative Einflussnahme auf die Situation der beschriebenen angrenzenden Bereiche Am Elsterberg verhindern.

Punkt 9.:

Die Anbindung an die Straßenentwässerung ist kritisch, da die bisherigen Abwasserkanäle an der Kapazitätsgrenze sind. Diese Informationen wurden Anwohnern vom Entwässerungsbetrieb mitgeteilt. Daher ist der Anschluss von 3 weiteren Einfamilienhäusern nicht nachvollziehbar.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Gemäß der vorliegenden Ergänzungssatzung müssen alle auf den entstehenden Baugrundstücken anfallen Oberflächenwässer auf den Grundstücken verbleiben. Insoweit wird keine Anbindung von Oberflächenwasserableitungen an den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen. Eine Anbindung des Schmutzwassers in den vorhandenen Kanal ist möglich und wurde durch den Entwässerungsbetrieb Erfurt bestätigt. Im Rahmen der Beteiligung der Ämter der Stadt Erfurt bzw. der stadteigenen Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Ergänzungssatzung gibt es keine ablehnende Stellungnahme zur Einleitung von Schmutzwässern in den vorhandenen Abwasserkanal.

Punkt 10.:

In den Straßen Am Elsterberg, Flurweg, Hangweg und Scharbergweg sind kaum Ausweichmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorhanden. Die Ausweisung der Tempo-30-Zone hat angesichts haltender und parkender Autos kaum zu einer Entlastung geführt. Die Erfahrung im ländlichen Bereich zeigt, dass gerade Familien mit Kindern - auch mit regelmäßiger Busanbindung - oft über mehr als 1 KFZ verfügen. Insoweit wäre darzulegen und zu prüfen, inwieweit der Flurweg zu erweitern wäre, um entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dennoch ist festzuhalten: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in einem Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, sodass in den Einfahrtsbereichen auch zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr entstehen können. Die Abdeckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken zu planen und zu realisieren und nicht auf öffentlichen Flächen.

Punkt 11: Fruchtbares Ackerland

Im Rahmen der Beschussfassung sollte auch geprüft werden, welche Anforderungen für die Baustelleneinrichtung und deren Realisierbarkeit bestehen:

- *Die Zufahrt und die Wendeschleife für Baufahrzeuge sollte auf den Baugrundstücken hergestellt werden, da der Flurweg die einzige Zuwegung zum Flurweg, Hangweg und Scharbergweg ist.*
  Hier erschließt sich für mich noch nicht, wie gewährleistet werden soll, dass der Flurweg während der gesamten Bauphase für Rettungswagen und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist.
- *Inwieweit reicht die Traglast der Straßen einschließlich der Fußwege und Bordsteine im Bereich des Elsterberges für die Baustellenfahrzeuge aus? Die vorhandenen Straßen Am Elsterberg, Am Stadtblick und Flurweg verfügen u. E. nicht über die erforderliche Tragfähigkeit für die durch eine Bautätigkeit zu erwartenden Belastungen durch Schwerlastverkehr. Es steht zu erwarten, dass die Befahrungen durch schwere Bagger, Tieflader, Betonpumpen, Betontransportfahrzeuge und schwere Kipper zum Transport von Erd- und Baustoffen die vorhandenen Straßen nachhaltig beschädigen. Den vorgenannten Fahrzeugen mit einem zu erwartenden Gesamtgewicht von jeweils 20 t oder gar 40 t würde der derzeitige Straßenaufbau sicherlich nicht standhalten.*
  Die bestehenden Straßen wissentlich einer Überlastung auszusetzen wäre unverantwortlich. Die ggf. hieraus entstehenden Kosten kämen auf die Stadt Erfurt zu. Momentan vorhandene Schlaglöcher Am Elsterberg bestehen teilweise schon seit über einem halben Jahr und wurden noch nicht repariert. Es stellt sich die Frage, wie, wann und durch wen weitere Straßenschäden beseitigt und finanziert werden!?
- *Inwieweit werden Überfahrten zu den Grundstückseinfahrten geschützt, die von den Eigentümern selbst finanziert wurden und bereits jetzt aufgrund der Enge der Straßen als Ausweichfläche von Fahrzeugen bei Gegenverkehr überfahren werden? Wie wird sichergestellt, dass Baufahrzeuge diese im Rahmen der Baumaßnahmen aufgrund der Enge des Elsterberges nicht überfahren?*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung selbst, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Die der Satzung nachgeordneten Verfahrensschritte obliegen den zuständigen Fachämtern. Hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen liegt die Zuständigkeit im Tiefbau- und Verkehrsamt. Änderungen an der Ergänzungssatzung werden durch sonstige Bauliche Maßnahmen an den Erschließungswegen nicht begründet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö23, Ö24
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
von		Mit Schreiben vom: 23.01.2026 16.01.2026

Punkt 1:

Zunächst finde ich es natürlich sinnvoll an der bereits einseitig bebauten Straße „Flurweg" die gegenüberliegende (im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene) Seite mit im Wohngebiet „Elsterberg" üblichen Einfamilienhäusern zu bebauen.

Es erscheint mir jedoch als sehr zweckmäßig, die oberen Flurstücke 103, 104, 106, 107/1 (ebenso gelegen an der Straße Flurweg) in diese Ergänzungssatzung mit einzubeziehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Der Stadtrat hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22 dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §12 BauGB stattgegeben. 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.
Bei einer Aufnahme weiterer Flächen würden äußere Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Es müsste die Entwässerung der Verkehrsfläche und die Entwässerung der Grundstücke gänzlich überprüft und geplant werden. Eine kursorische Prüfung wurde durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Im Ergebnis konnte jedoch festgestellt werden, dass die Machbarkeit hinsichtlich der Entwässerung (Niederschlagswasser) kritisch gesehen wurde

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö27
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
von		Mit Schreiben vom: 04.09.2025

Punkt 1:
In der Drucksache 1155/2025 wird zunächst dargelegt, dass mit dem Stadtratsbeschluss zur Drucksache Nr. 1287/22 am 26.01.2023 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB „Wohnbebauung westlich Flurweg (Hochheim)“ beschlossen wurde. Danach heißt es, dass in Abstimmungen mit den Fachämtern sowie den Grundstückseigentümern 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 würde. Soweit ich das Verfahren verstanden habe, stellt die Stadt Erfurt nunmehr eine Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zu dem Antrag nach § 12 BauGB auf. Für mich stellt sich hierbei die Frage, ob der Antrag nach § 12 BauGB zurückgenommen wurde oder ob mit der Ergänzungssatzung dem Antrag nach § 12 BauGB entsprochen wird? Hat sich dieser erledigt, d.h. die Antragsteller müssen nicht mehr einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellen und für deren Durchführung bereit und in der Lage sein, sondern dies wird nunmehr von der Stadt Erfurt für die 3 Einfamilienhäuser sichergestellt? Wenn nicht, bitte ich auch Ausführungen zum Durchführungsvertrag und zu der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu machen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
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.

Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung übernommen.
Da nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung die betroffene Fläche als Innenbereich zu betrachten ist, regeln sich alle ggf. anfallenden weiteren Kosten im Rahmen von dann möglichen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Punkt 2:
In Ihrer E-Mail sprechen Sie von umfangreichen Gutachten zum Thema Klima, Artenschutz, Schallschutz, Abwasser etc.. Wer hat diese Gutachten in Auftrag gegeben, damit sich der Ortsteilrat bzw. der Stadtrat ein eigenes Bild über den beabsichtigten Erlass der Ergänzungssatzung machen kann? Ich gehe davon aus, dass die Stadt Erfurt bzw. der Ortsteilrat von Hochheim auch eine entsprechende Begutachtung veranlasst hat bzw. dazu

eine eigene Bewertung vornimmt. Bisher werden nur Passagen der Begutachtungen in der Ergänzungssatzung zitiert, die ein Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben hat. Eigene Ausführungen und Begutachtungen der Stadt Erfurt hierzu fehlen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Gemäß einer Kostenübernahmeerklärung der Eigentümer der von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke werden durch diese die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung komplett übernommen. Die dabei zum Einsatz kommenden Planer und Gutachter werden dabei in Abstimmung und letztlich mit Zustimmung der Fachbehörden der Verwaltung festgelegt. Die Gutachten wurden durch die Ämter und unteren Behörden der Stadt Erfurt umfassend geprüft und dann ihr Inhalt bestätigt bzw. eine entsprechende Überarbeitung gefordert falls notwendig.

Punkt 3:
In der Drucksache 1155/2025 heißt es weiter, dass die Art und das Maß der Nutzung sich in die Bebauung in der näheren Umgebung einfügen wird. Das bedeutet, dass eine Wohnbebauung in der Form von Einfamilienhäusern zulässig ist. Das ist grundsätzlich richtig. Jedoch besteht die Umgebungsbebauung ausnahmslos aus 1,5 geschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Die Ergänzungssatzung soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB lediglich die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) ermöglichen. Hier erbitte ich mir Ausführungen, inwieweit es rechtlich zulässig ist, in einem derartigen Umfang abweichende Festsetzungen von dem unbeplanten Innenbereich mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB für die Außenbereichsflächen zu treffen. (Flachdach, zweigeschossige Bebauung mit aufgeständerter Solaranlage)

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Bauleitplanung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nicht erforderlich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Bau-

massenausformung des Bestandes mit Satteldach gerecht zu werden. Die Zulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien steht dem nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö28
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
von		Mit Schreiben vom: 02.09.2025

Punkt 1:
Im Jahr 2014 beantragte ich, die auf meinem Grundstück Am Elsterberg 16 geplante Zisterne an das öffentliche Abwassersystem anzuschließen. Dies wurde mir verwehrt mit der Begründung, das Abwassersystem sei jetzt (2014) schon völlig überlastet. In den letzten 10 Jahren erfolgten keine baulichen Verbesserungen. Nun sollen mindestens 3 Häuser angeschlossen werden. Zwischen diesen beiden Tatsachen besteht eine erhebliche Diskrepanz, welche ich geklärt wünsche.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Das anfallende Niederschlagswasser der drei Grundstücke wird nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Gemäß der vorliegenden Ergänzungssatzung müssen alle auf den entstehenden Baugrundstücken anfallen Oberflächenwässer auf den Grundstücken verbleiben. Insoweit wird keine Anbindung von Oberflächenwasserableitungen an den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen. Eine Anbindung des Schmutzwassers in den vorhandenen Kanal ist möglich und wurde durch den Entwässerungsbetrieb Erfurt bestätigt. Im Rahmen der Beteiligung der Ämter der Stadt Erfurt bzw. der stadteigenen Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Ergänzungssatzung gibt es keine ablehnende Stellungnahme zur Einleitung von Schmutzwässern in den vorhandenen Abwasserkanal.

Punkt 2:
Durch die in den letzten Jahren verstärkt auftretenden Starkregenereignisse zeigte sich das Abwassersystem zusätzlich unterdimensioniert. Die Versiegelung durch die großflächige Bebauung und der Anschluss mehrerer Häuser wird die Belastung stark verschärfen. Welche konkreten Pläne in welchem zeitlichen Rahmen liegen hierzu bei der Stadtverwaltung vor?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Ergänzungssatzung trifft im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gem. BauGB einzelne Festsetzungen zum Regenwassermanagement. Diese Maßnahmen sind in den der Satzung nachgeordneten Verfahrensschritten zu beachten und umzusetzen.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Zusätzlich sind auf den Grundstücken Geländemodellierungen und Versickerungsmulden in den westlichen Grundstücksbereichen für das Niederschlagswasser vorgesehen.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I1
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	15.01.2026	

Punkt 1:
Die grundsätzliche Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist durch das umliegende Netz öffentlicher Straßen sichergestellt.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Die gesicherte verkehrliche Erschließung über bestehende Anlagen bestätigt die Entwicklungsfähigkeit des Plangebietes für drei Einfamilienhäuser.

Punkt 2:
Ziel aller Planungen muss es jedoch sein, dass umweltfreundliche Nahmobilitätsformen wie Rad fahren oder zu Fuß gehen unterstützt und gefördert werden.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3:
Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich durch die Stadtbushaltestelle „Am Elsterberg“ gesichert, wenngleich der fußläufige Abstand mit mehr als 400 m überdurchschnittlich hoch ist.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die gesicherte ÖPNV-Erschließung über bestehende Anlagen bestätigt die Entwicklungsfähigkeit des Planungsgebietes für drei Einfamilienhäuser.

Punkt 4:

Es ist davon auszugehen, dass aus den neuen Wohngebäuden ein Bedarf für Fuß- und Radverkehr entsteht, welcher bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen ist. Dabei sind sichere und durchgängige Wegebeziehungen zu gewährleisten, bei denen sich die Verkehrsführung so gestaltet, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung also möglichst gering ist. Dies beinhaltet insbesondere auch eine normgerechte fußläufige Erschließung im Bereich des Flurweges.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung
Die Hinweise betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung. Sie beziehen sich auf die örtliche Situation außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 5:
Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf den anliegenden Baugrundstücken einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der dem Stadtrat mit DS 0628/25 zur Entscheidung vorliegenden "Satzung der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze (Stellplatzsatzung - SpS)" zu bemessen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich jedoch nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Für die Flächen der Ergänzungssatzung gilt nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darauf basierend können durch die betroffenen Grundstückseigentümer Bauanträge gestellt werden. Im Rahmen dieser Bauanträge sind die angesprochenen Nachweise für die Baugrundstücke zu führen.

Punkt 6:
Die Anbindung der geplanten Baugrundstücke an das bestehende Straßennetz ist gemäß dem geltenden Regelwerk so auszubilden, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich jedoch nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Für die Flächen der Ergänzungssatzung gilt nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darauf basierend können durch die betroffenen Grundstückseigentümer Bauanträge gestellt werden. Im Rahmen dieser Bauanträge sind die angesprochenen Nachweise für die Baugrundstücke zu führen.

Punkt 7:

Alle einschlägigen Untersuchungen zeigen, dass der Kfz-Bestand auch in Erfurt weiter ansteigt. Die vorliegende Planung muss daher unbedingt darauf ausgerichtet sein, diesem Trend nachdrücklich entgegenzuwirken. Mindestens ist jedoch der ruhende Kfz-Verkehrs so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf der Anwohner inkl. deren Besucherverkehr Genüge getan wird. Grundlage der Bemessung bildet die dem Stadtrat mit DS 0628/25 zur Entscheidung vorliegende "Satzung der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze (Stellplatzsatzung - SpS)"; Die im Ergebnis dessen für die geplante Bebauung nachzuweisenden Stellplätze sind zwingend auf den einzelnen Baugrundstücken einzuordnen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen ist, da das Halten (und somit auch das Parken) im Flurweg vor dem Hintergrund der bestehenden Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m entsprechend den Regelungen des § 12 Abs. 1 StVO unzulässig ist.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich jedoch nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Für die Flächen der Ergänzungssatzung gilt nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darauf basierend können durch die betroffenen Grundstückseigentümer Bauanträge gestellt werden. Im Rahmen dieser Bauanträge sind die angesprochenen Nachweise für die Baugrundstücke zu führen.

Punkt 8:

Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sondern auf die nachfolgenden Planungsphasen im Vollzug der Satzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Für die Flächen der Ergänzungssatzung gilt nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darauf basierend können durch die betroffenen Grundstückseigentümer Bauanträge gestellt werden. Im Rahmen dieser Bauanträge sind die angesprochenen Nachweise für die Baugrundstücke zu führen.

Punkt 9:

Die lärmschutzrechtliche Situation ist dahingehend zu gestalten, dass das Erfordernis der Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens von vornherein kategorisch ausgeschlossen ist.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
Das der Ergänzungssatzung als Anlage zur Begründung beiliegende Schallimmissionsprognose LG 12/2024 des Büros Frank & Schellenberger vom 24.04.2024 weist die Zulässigkeit von Wohnbebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ERG008 hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmwerte nach. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Punkt 10:
Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend auch die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung ausreichender Fahrbahnbreiten und Kurvenradien sind in diesem Kontext insbesondere Standorte für Entsorgungsgefäße (Mülltonnenübergabeplätze) so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Darüber hinaus ist der bestehende Standort der Altglas- und Altpapiercontainer zu berücksichtigen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung. Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise entgegenstehen.
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst keine öffentlichen Verkehrsflächen und deren Ausbau.
Der Hinweis bzgl. des Altglas- und Altpapiercontainers wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Punkt 11:
Insoweit Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen zur Erschließung des Plangebietes erforderlich werden, sind sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.
mit der Ergänzungssatzung sind keine Umbaumaßnahmen an bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

Punkt 12:

Es wird bereits jetzt vorsorglich auf die Anliegerpflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst auf öffentlichen gewidmeten Straßenverkehrsflächen hingewiesen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	12
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Umwelt- und Naturschutzamt
mit Schreiben vom	02.02.2026

1. Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1:

Die untere Naturschutzbehörde stimmt der Ergänzungssatzung ERG008 „Westlich Flurweg“ mit nachfolgender natur-, artenschutzrechtlicher und -fachlicher Auflage zu.
Gemäß fachlicher Hinweise, dass nach ca. einem Jahr Einstellung der Bewirtschaftung auf der Fläche sich ein Rückzugsraum für Tierarten gebildet haben könnte, die im Fachbeitrag noch nicht erfasst wurden, ist dies insbesondere für eine bedeutsame Tierart endgültig abzuklären.
Mit Verweis auf die prädestinierten bodengeologischen Voraussetzungen und die zwischenzeitlich verbesserten Lebensbedingungen für den Feldhamster ist nicht auszuschließen, dass hier mittlerweile eine Betroffenheit der Art bestehen könnte.
Um für das Vorhaben eine abschließende Rechtssicherheit zu schaffen, ist es notwendig, insbesondere das mögliche Vorkommen des Feldhamsters, nach Beendigung der Winterruhe der Art, vor Ort nochmals mittels Kartierung (zwei Begehungen im April und Mai) zu prüfen und endgültig abzuklären und damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ des Büro G & P Umweltplanung GbR vom 08.07.2024 wurde mit Datum vom 14.05.2026 hinsichtlich der Untersuchung einer möglichen Feldhamsterpopulation im Bereich der Ergänzungssatzung überarbeitet.
Im Rahmen einer dafür durchzuführenden Untersuchung wurde festgestellt, dass Feldhamstervorkommen im westlichen Stadtgebiet von Erfurt bekannt sind, so dass Anlass für eine Analyse des Habitatpotenzials und eine gezielte Erfassung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bestand. Im Ergebnis dessen kann Folgendes festgestellt werden:

- Entsprechend dem Datenbestand des Fachinformationssystems Naturschutz des TLUBN beträgt die Entfernung zu den nächsten bekannten Nachweisorten bei Schmira ca. 1,6 km. Diese Vorkommen liegen nicht innerhalb eines der vom TLUBN abgegrenzten Feldhamster-Schwerpunktgebiete.

- Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wäre ein Vorkommen im Hinblick auf die dort vorherrschenden, aus pleistozänen Lössablagerungen hervorgegangenen Böden theoretisch denkbar. Allerdings spricht die Lage des Geltungsbereichs aufgrund der Tatsache, dass sich nördlich und östlich davon geschlossene Siedlungsflächen erstrecken und sich nach Süden der ebenfalls nicht landwirtschaftlich genutzte Hang des Geratals anschließt, gegen eine Besiedlung durch die Art. Wenn der Feldhamster im Geltungsbereich vorkäme, würde es sich also um einen isolierten Vorposten deutlich außerhalb des ehemals geschlossenen Verbreitungsgebietes handeln.Im Ergebnis wird

ein Vorkommen des Feldhamsters im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Zur Absicherung der vorausgehenden Einschätzung wurden am 15.04.2026 und 13.05.2026 durch die G&P Umweltplanung GbR eine Suche nach Baueingängen des Feldhamsters im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und in der näheren Umgebung (westlich anschließendes Offenland) bis zu einer Entfernung von 100 m durchgeführt. Hierzu wurden die Ackerflächen streifenförmig in einem Abstand von ca. 5 m abgelaufen und dabei nach Spuren des Feldhamsters (insbesondere nach Baueingängen) gesucht. Es wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhamsters im Untersuchungsgebiet festgestellt.

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 2.:
Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 „Westlich Flurweg“ unter Beachtung und Einarbeitung der nachfolgenden Korrektur zu.

Die folgende Festsetzung ist abzuändern:

3.1 In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von offenen Kaminen sind unzulässig.

Die Bezeichnung von offenen Kaminen ist irreführend. Klassisch offene Kamine werden heutzutage nicht mehr betrieben und werden im späteren Verlauf zu Verwirrungen führen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Festsetzung 3.1. wird dem Hinweis entsprechend redaktionell geändert.

3. Untere Abfallbehörde

Punkt 3:
Seitens der unteren Abfallbehörde gibt es keine Einwände gegen die Ergänzungssatzung ERG008 „Westlich Flurweg“. Die untere Abfallbehörde stimmt der Ergänzungssatzung mit den folgenden Hinweisen zu.

- *Der Anschluss der vorgesehenen Wohngrundstücke an die kommunale Abfallentsorgung ist möglich, da bereits jetzt Grundstücke im Flurweg bzw. in den abzweigenden Seitenstraßen (Scharbergweg und Hangweg) durch Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden. Für die im vorgesehenen Wohngebiet in zweiter Reihe liegenden Grundstücke ist ggf. festzulegen, dass die Abfallbehälter zur Entsorgung am Flurweg bereitgestellt werden müssen (Übernahmeplatz).*

- *Auf dem städtischen Flurstück Flurweg Ecke Am Elsterberg (Hochheim, Flur 5, Flurstück 157/1), das unmittelbar an die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke angrenzt, befindet sich ein Wertstoffbehälter-Standplatz, der erhalten bleiben muss. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass der Mindestabstand von 12 m zum nächsten Wohngebäude eingehalten wird. Darüber hinaus sind die künftigen Eigentümer der Wohnobjekte über den vorhandenen Wertstoffbehälter-Standplatz und dessen Bestandsschutz zu informieren.*

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung sind hinsichtlich der Abfallentsorgung bereits erschlossen. Der Hinweis bzgl. des Abstandes zum Wertstoffbehälter Standplatz wurde an die Grundstückseigentümer weitergeleitet.
Mit der Ergänzungssatzung ERG008 wurden keine Festlegungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

4. Untere Wasserbehörde

In der Folge gibt die untere Wasserbehörde hinsichtlich der o. g. Ergänzungsatzung im aktuellen Stand „TÖB Beteiligung - Ergänzungssatzung ERG008 „Westlich Flurweg“ – Ortslage Hochheim“ folgende Stellungnahme im Beteiligungsverfahren ab:

Punkt 4.1.:

Es wird begrüßt, dass den Maßgaben der unteren Wasserbehörde aus den vorangegangenen Planungen zur örtlichen Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken sowie der Null-Einleitung in den Elsterberggraben nunmehr Rechnung getragen wurde. In den kommenden Planungsschritten ist diese Zielstellung ohne Abstriche fortzuführen, da ansonsten eine gesicherte Abwassererschließung (hier Niederschlagswasser) am Standort nicht erreichet werden kann und somit die baurechtlichen Grundlagen für die weitere Planung entfallen würden.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die vorgetragenen Hinweise sind im Rahmen der nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung durchzuführenden bauordnungsrechtlichen und entwässerungstechnischen Genehmigungsverfahren zu beachten.
Die Regenwasserkonzeption wurde mit Datum vom 11.05.2026 aktualisiert.

Punkt 4.2.:

Die der Planung beigefügten „Regenwasserkonzeption“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch sehr kompakt/begrenzt und hinsichtlich der zu erwartenden Außengebietswasserproblematik noch zu unkonkret. Weitergehende Untersetzung im nächsten Planungsschritt sind hierzu unabdingbar.
In der Quintessenz zeigt der aktuelle Planstand im Hinblick auf den Standort und dessen Besonderheiten eine wasserrechtlich gangbare Richtung – eine belastbare Genehmigungsfähigkeit ist dadurch noch nicht abgebildet.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung
Die vorgetragenen Hinweise sind im Rahmen der nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung durchzuführenden bauordnungsrechtlichen und entwässerungstechnischen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die Regenwasserkonzeption wurde mit Datum vom 11.05.2026 aktualisiert. Im Rahmen dessen wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Zusätzlicher Erdwall an der westlichen Grundstücksgrenze der 3 Baugrundstücke
- Zusätzlicher Versickerungsschacht am nördlichen Ende des westlichen Walls
- Zusätzliche Rasenmulde zwischen den 2 nördlichen Baugrundstücken
- Stützwand an der nördlichen Grenze Fl.-St. 101/1 mit Höhengabe
- Textteil ergänzt

Punkt 4.3.:
Hinweis
Da gegenüber dem Planstand der Beteiligung vom Juli 2025 keine weitere Entwicklung hinsichtlich der Punkte zur Erschließung erkennbar ist, wird nochmal explizit klargestellt, dass der vorliegende Planstand noch keine Basis für eine verbindliche Aussage zur wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit darstellt.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, sie sind in den nachgeordneten Planungsphasen zu beachten.

5. Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 5.1.:
Gegenüber dem aktuellen Planstand bestehen keine grundsätzlichen Versagensgründe.

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen ist aus Sicht des Bodenschutzes folgende Festsetzung unter Teil C, Hinweise – Planzeichnung aufzunehmen:

„Für die Dauer der Baumaßnahme sind die nach § 202 BauGB i. V. m. der DIN 18915 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten“.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der Teil C - Hinweise wird demgemäß redaktionell ergänzt.

Punkt 5.2.:
Altlastenverdachtsflächen sind auf den Planungsflächen nicht vorhanden.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 5.3.:
Hinweis

Im derzeitigen Planstand sind im Zusammenhang mit der Regenwassererschließung und etwaiger Außengebietswasserproblematik Andeutungen für erhebliche Tiefbauarbeiten zu erkennen. Hierbei ist sicherzustellen, dass dabei entfernter Mutterboden separiert und hochwertig wiederverwendet wird. Eine Vermischung mit dem unterliegen Mineralboden und die gemeinsame Entsorgung etwaiger Überschussmassen ist nicht zulässig (BBodSchV).

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung. Der Hinweis wurde an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	13
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Amt für Soziales und Gesundheit
mit Schreiben vom	27.01.2026

Die Stabsstelle Integrierte Planung A50 hat Kenntnis genommen und gibt hierzu keine Stellungnahme ab.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	14
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“
von	Bauamt
mit Schreiben vom	14.01.2026

Punkt 1:
Zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen – Entwurf – bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Punkt 2:
Folgende Anregungen ergehen zum Entwurf:

1. *Wir empfehlen eine Regelung dahingehend zu treffen, an welcher Stelle auf den Baugrundstücken (u. E. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) Garagen und Carports einzuordnen sind.*
2. *Die Festsetzung 2.5.2 hinsichtlich der Einordnung einer Stützwand an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 101/1 passt nicht zur Festsetzung 6.1, letzter Satz. Hier müsste ein Abgleich erfolgen. Wir empfehlen zudem die Festsetzung einer maximalen Höhe für die festgesetzte Stützmauer.*

Abwägung
Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Planung ist eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und kein Bebauungsplan nach § 9 BauGB. Demgemäß können in der Satzung nur einzelne Festsetzungen getroffen werden. Die angeregten Festsetzungen gemäß Nr. 1 gehen über den genannten Rahmen hinaus. Die fachliche Umsetzung der vorgeschlagenen Festsetzungen ist im Rahmen der Beurteilung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB nach Rechtskraft der Satzung in den dann vorzulegenden Bauantragsunterlagen vorzunehmen.

Zu Punkt 2. wird wie folgt verfahren:
Die vorgenommene Darstellung einer Stützmauer zwischen den Flurstücken 100 und 100/1 wird dadurch ergänzt, dass eine Maximalhöhe von 30 cm über angrenzender Oberkante anstehendes Gelände des Flurstücks 101/1 festgesetzt wird. Die Legende der Planzeichnung wird dementsprechend ergänzt.

Punkt 3:
Durch die Planung ist nach Kenntnis des Bauamtes 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, bitten wir 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 unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Auf der Planzeichnung wird unter

Teil C. Hinweise / Nr. 1 Archäologische Bodenfunde

sowohl auf das Vorhandensein eines archäologischen Relevanzgebietes als auch die erforderlichen Abstimmungen und Vorgehensweisen im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanungen und nachfolgenden Bauphasen sowie die dazu vorliegenden Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Punkt 4:
Die unmittelbare bauliche Umgebung ist durch eingeschossige Bebauung mit Satteldach geprägt. Die vorgesehene Bauweise mit 2 Vollgeschossen und Flachdach mit aufgeständerten Solaranlagen – direkt am Ortsrand- fügt sich im Ortsbild weniger gut ein.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die vorliegende Bauleitplanung ist eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Im Rahmen dessen erfolgt mit der Planung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Maßgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung und bauliche Maßstäblichkeit der angrenzenden Flächen und deren vorhandene Bebauung geprägt werden. Insoweit gilt für die Flächen der Ergänzungssatzung nach deren Rechtskraft das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind bis auf sich aus anderen Rahmenbedingungen ableitende Notwendigkeiten (z.B. Gründächer auf Grund des erforderlichen Umgangs mit anfallendem Regenwasser) nur in begrenztem Umfang möglich. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Darüberhinausgehende nicht notwendige Festsetzungen erfolgen nicht.

Aus dem erforderlichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, ergibt sich die Festsetzung von begrünten Flachdächern einschließlich der damit gegebenen Möglichkeit von Retentionsmaßnahmen im Flachdachbereich. Satteldächer können diese Eigenschaften nicht bieten. Die Ausführung von begrünten Satteldächern ist zwar möglich, jedoch nur bis zu

einer Dachneigung von maximal 20° sinnvoll. Speicherelemente in der Dachfläche sind nicht möglich.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend wurden für Haupt und Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt. Dem gestalterischen Einfügungsgebot folgend ergeben sich dabei für die Hauptgebäude 2-geschossige Lösungen, um der vorhandenen maßstabprägenden Baumassenausformung des Bestandes mit Satteldach gerecht zu werden.

Punkt 5:

Zwischen der Stadt und dem Vertragspartner Herrn Mario Schollmeyer wurde am 01.08.2024 ein städtebaulicher Vertrag (Kostenübernahmevertrag – Nr. 60 SB-1219/24, siehe Drucksache D06 0004/24) gemäß §11 Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB zur Durchführung und Finanzierung der Ergänzungssatzung ERG008 Hochheim „Westlich Flurweg“ sowie aller erforderlichen Planungsleistungen und Gutachten rechtsverbindlich geschlossen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ERG008 „Westlich Flurweg“	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	30.01.2026	

Der Erfurter Entwässerungsbetrieb hat bereits mit seiner Stellungnahme zur DS 1155-25 auf noch zu klärende Punkte verwiesen. Die genannten Punkte sind im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess zu berücksichtigen.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Im Nachfolgenden werden die Hinweise der Stellungnahme zur DS 1155/25 vom 14.07.2025 abgewogen.

Hinweise der Stellungnahme vom 14.07.2025
Folgende Punkte sind, aus Sicht des Erfurter Entwässerungsbetriebes (EBE), im Konzept nicht plausibel bzw. nicht ausreichend betrachtet.

Punkt 1:
Außengebietswasserbetrachtung: Die Flächen westlich der Grundstücke sind steil und können bei Starkniederschlägen theoretisch zu einer Überflutung der Grundstücke führen. Wurde dieses Szenario betrachtet und entwässerungstechnisch bewertet/geprüft?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Regenwasserkonzeption wurde mit Datum vom 11.05.2026 aktualisiert. Im Rahmen dessen wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Einordnung eines zusätzlicher Erdwalls an der westlichen Grundstücksgrenze der 3 Baugrundstücke zur geregelten Ableitung von Außengebietswässern aus westlich Richtung mit einem zusätzlichen Versickerungsschacht am nördlichen Ende des Walls
- Zusätzliche Rasenmulde zwischen den 2 nördlichen Baugrundstücken zur Wasserleitung innerhalb der Baugrundstücke
- Stützwand an der nördlichen Grenze Fl.-St. 101/1 mit Höhengabe
- Textteil ergänzt

Mit diesen Änderungen berücksichtigt die vorliegende Regenwasserkonzeption vom 11.05.2026 die aus Westen über die dort vorhandenen Flächen anfallenden Oberflächenwässer und auch die im Bereich des nördlichen Schotterwegs Richtung Am Elsterberg abfließenden Wässer auch für den Fall von Starkregenereignissen.

Punkt 2:

Da für jedes einzelne Grundstück die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt sein muss (Rückhaltung auf dem Grundstück, Versickerung), wird aus Sicht des EBE vermutet, dass jedes Grundstück eine Mulde am Tiefpunkt benötigt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die vorliegende Regenwasserkonzeption in der Fassung vom 11.05.2026 weist mit den Berechnungen und den ausgewiesenen baulichen Maßnahmen die Regenrückhaltung und Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern auf den jeweiligen Baugrundstücken nach.
Eine finale Entscheidung ist aber erst im Rahmen der jeweiligen Entwässerungsanträge zu den Bauanträgen für die geplanten 3 Einfamilienhäuser und den dazu zu erteilenden Genehmigungen durch die Genehmigungsbehörde zu treffen.

Punkt 3:
Der am nördlichen Grundstück dargestellte Erdwall mit 0,5m Höhe soll verhindern, dass das Niederschlagswasser des 1. Grundstücks zum Elsterberg Graben fließt (siehe Pkt. 2.5.2, dafür scheint der Erdwall sehr hoch) oder die Grundstücke vor Überflutung durch den Elsterberg Graben schützen?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der Erdwall an der nördlichen Plangebietsgrenze erfüllt beide Funktionen. Es soll sowohl verhindert werden, das Niederschlagswasser von den Grundstücken in den Elsterberggraben fließt als auch verhindert werden, dass Niederschlagswasser bei Starkregen auf die Grundstücke fließt. Die Höhe des Erdwalls orientiert sich an der Karte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie für Starkregengefahren sowie den Erkenntnissen der Regenwasserkonzeption.

Punkt 4:
Die Punkte 1 und 3 sind durch das zuständige Amt (A31) zu bewerten/prüfen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Das Amt A31 wurde im Verfahren zum Entwurf der Ergänzungssatzung ERG008 zur Stellungnahme aufgefordert. Diese liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt.