

BESCHLUSS

zur Drucksachen-Nr. 0064/10
der Sitzung des Stadtrates vom 23.06.2010

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 für
den Bereich Tiefthal „Südlich der Straße
Zur Eselshöhle“ – Beschluss über die
Abwägungsergebnisse und Feststellungs-
beschluss**

Genauere Fassung:

- 01** Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 02** Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 für den Bereich Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“ in der Fassung vom 12.04.2010 wird beschlossen und die Begründung inklusive Umweltbericht wird gebilligt.
- 03** Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 für den Bereich Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“ gemäß § 6 Abs.1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan einschließlich der Begründung und der beizufügenden zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann.

Die von der Landeshauptstadt Erfurt am 23.06.2010, Beschluss-Nr.: 0064/10, beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 für den Bereich Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“ wurde gemäß § 6 Abs. 1 i.V.m. § 244 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 29.09.2010, Az.: 310-4621.10-3205/2010-16051000-Erfurt 5.Ä genehmigt.

Hiermit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 für den Bereich Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 für den Bereich Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 einschließlich Begründung im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadtentwicklung, Fischmarkt 11 in den Dienststunden sowie im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten

Montag und Donnerstag

09:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr

Dienstag

09:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

Mittwoch und Freitag

09:00 - 12:00 Uhr

(außer samstags, sonn- und feiertags)

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 21 Abs. 4 Satz 1 ThürKO und gem. § 233 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 sowie § 215 Abs. 1 BauGB analog bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind analog § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Dabei ist analog § 215 Abs. 1 und 2 BauGB der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, schriftlich darzulegen.

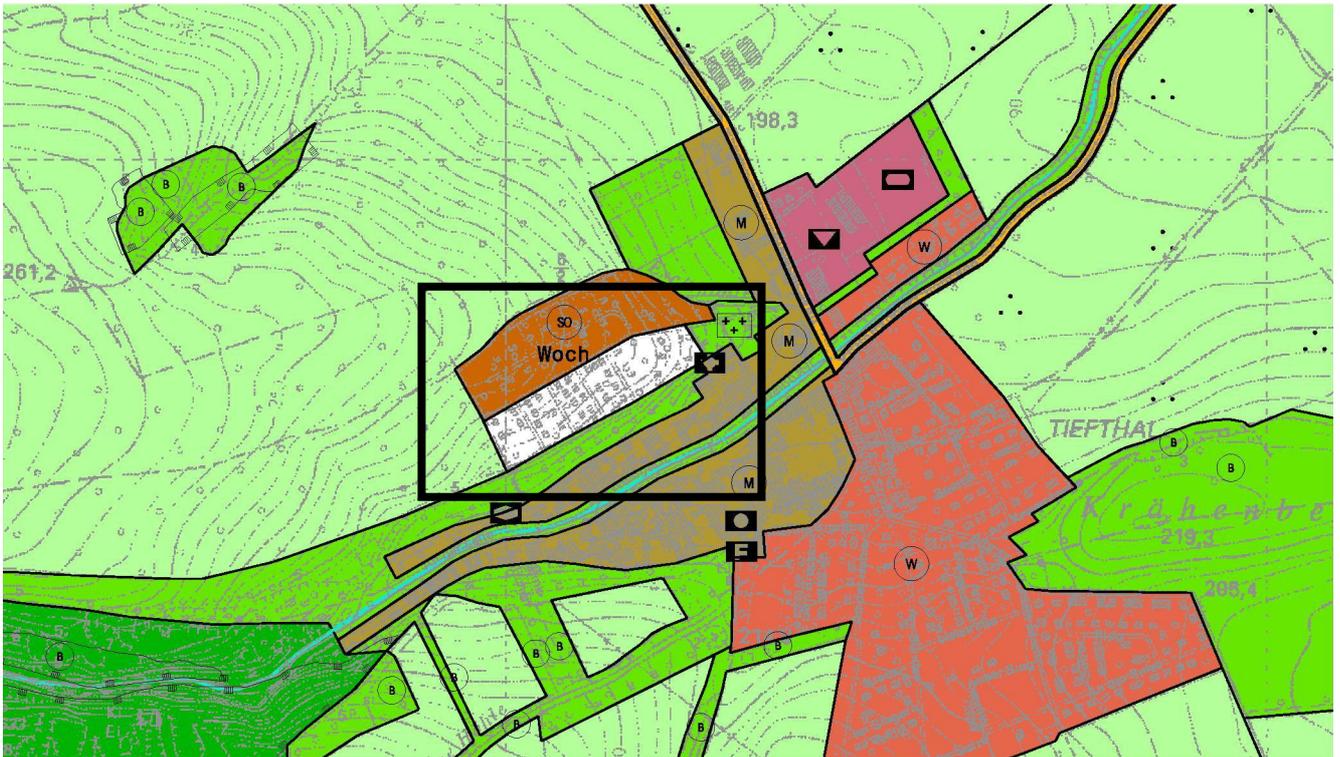
ausgefertigt: Erfurt, den 22.10.2010

i.V. Spangenberg

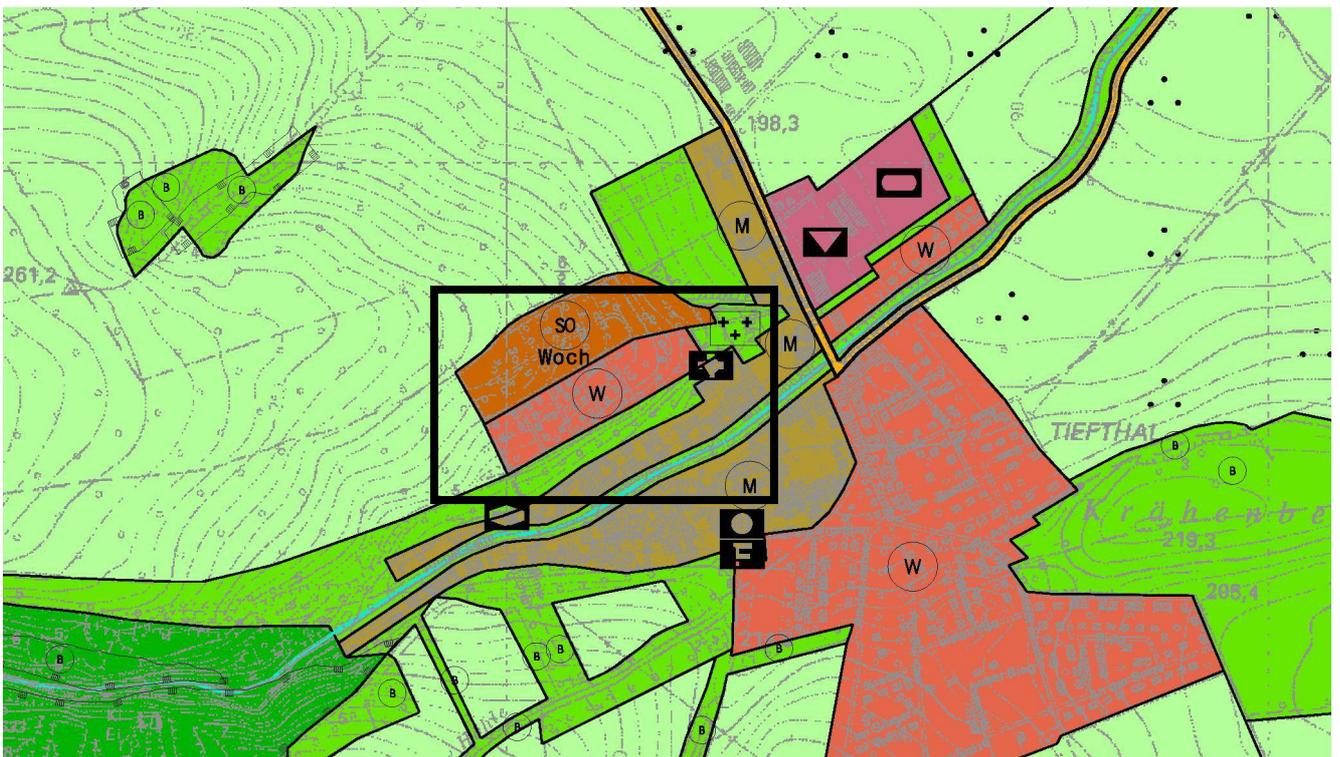
A. Bausewein

Oberbürgermeister

■



FNP



5.Änderung

Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

5. Änderung

Bereich Tiefthal
„Südlich der Straße Zur Eselshöhle“

Änderung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches

Art der baulichen Nutzung
(§5Abs.2 Nr.1BauGB, §§1-11 BauNVO)

 Wohnbauflächen
(§1Abs.1 Nr.1 BauNVO)

 Besondere Wohngebiete
(§4a BauNVO)

 Kleinsiedlungsgebiete
(§2 BauNVO)

 Gemischte Bauflächen
(§1Abs.1 Nr.2 BauNVO)

 Gewerbliche Bauflächen
(§1Abs.1 Nr.3 BauNVO)

 Sondergebiete
(mit erläuterndem Schriftzusatz)
(§11 BauNVO)

 Sondergebiete
(mit erläuterndem Schriftzusatz)
(§10 BauNVO)

**Einrichtungen und Anlagen zur
Versorgung mit Gütern und
Dienstleistungen des öffentlichen
und privaten Bereichs,
Flächen für den Gemeinbedarf,
Flächen für Sport-und Spielanlagen**
(§5Abs.2 Nr.2 und Abs.4 BauGB)

 Flächen für den
Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

 Öffentliche Verwaltung:

 Schulen und Bildungs-
einrichtungen

 Kirchen u. kirchlichen Zwecken
dienende Gebäude u. Einrichtungen

 Sozialen Zwecken dienende
Gebäude u. Einrichtungen

 Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude u. Einrichtungen

 Gesundheitlichen Zwecken
dienende Gebäude u. Ein-
richtungen

 Sportlichen Zwecken dienende
Gebäude u. Einrichtungen/
Schulsportanlagen

 Post

 Städtischer Veranstaltungsplatz

 Feuerwehr

 Flächen für Sport-und
Spielanlagen

 Sportanlagen
 Spiellagen

Grünflächen
(§5Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)



 Sportplatz

 Parkanlage

 Dauerkleingärten

 Friedhof

 Spielplatz

 Badeplatz, Freibad

 Zeltplatz

**Wasserflächen und Flächen für die
Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasser-
abflusses**
(§5Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)

 Wasserflächen

 Umgrenzung von Flächen für
die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses

 Regenrückhaltebecken

 Überschwemmungsgebiet

 Umgrenzung der Flächen mit
wasserrechtlichen Fest-
setzungen
(Trinkwasserzone I bis III)

**Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen
oder für die Gewinnung v. Bodenschätzen**
(§5Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB)

 Flächen für die Gewinnung von
Bodenschätzen
(§5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB)
als nachrichtliche Übernahme von
erteilten Gewinnungsrechten nach
Bundesberggesetz (BBergG)

 Flächen zur Sicherung von Boden-
schätzen - Vorbehaltsgebiete gem.
RROP (§5Abs.2 Nr.8 BauGB in
Verbindung mit §2 Abs.2PlanzV90)

**Flächen für die Landwirtschaft
und Wald**
(§5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

 Flächen für die Landwirtschaft

 Flächen für den Gartenbau
(§2 Abs.2 PlanzV90)

 Flächen für Wald

**Flächen für den überörtlichen
Verkehr und für die örtlichen
Hauptverkehrszüge**
(§5Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

 Autobahnen und autobahn-
ähnliche Straßen

 Sonstige überörtliche und
örtliche Hauptverkehrsstraßen

 Fläche für den ruhenden
Verkehr
(§2Abs.2 PlanzV90)

 Öffentliche Parkfläche

 Bahnanlagen

 Umgrenzung der Fläche für den
Luftverkehr

 Flughafen

 Straßenbahn

**Flächen für Versorgungsanlage, für
die Abfallentsorgung und Abwasser-
beseitigung sowie für Ablagerungen**
(§5Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)



 Elektrizität

 Gas

 Fernwärme

 Wasser

 Abwasser

 Abfall

 Städtischer Betriebshof

**Planungen, Nutzungsregelungen,
Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Natur und Landschaft**
(§5Abs.2 Nr.10, Abs.2a, Abs.4 BauGB)

 Umgrenzung von Schutzgebieten
und Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechts
(§5 Abs.4 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege u.
Entwicklung von Natur u.Landschaft
-festgesetz-
(§5 Abs.2 Nr.10 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege u.
Entwicklung von Natur u.Landschaft
-vorgesehen-
(§5 Abs.2a BauGB)

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

 Naturdenkmal

 Geschützter
Landschaftsbestandteil

 Besonders geschützte Biotope
gemäß § 18 VorlThürNatG

 Geschütztes Feldgehölz

**Regelungen für die Stadterhaltung und
den Denkmalschutz**
(§5 Abs.4 BauGB)

 Bauliche Gesamtanlage „Altstadt“
(weitere Denkmalensemble -
siehe Erläuterungsbericht,
Textkarte 2.4/2)

 Bodendenkmal
(§2 Abs.2 PlanzV90)

Sonstige Planzeichen:

 Flächen, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind
(§5Abs.3 Nr.3, Abs.4 BauGB)

 Konzentrationszonen für die
Nutzung von Windenergie

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**

 Dezernat Stadtentwicklung
und Umwelt
Stadtentwicklungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt
Legendenteil

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 Bereich Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“- Beschluss über die Abwägungsergebnisse und Feststellungsbeschluss

Begründung

Allgemeines

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im nördlichen Randbereich des Ortsteiles Tiefthal. Die Fläche wird begrenzt durch:

- die Straße Zur Eselshöhle nördlich,
- den Friedhof östlich,
- die rückwärtigen Grundstücke Zur Straßenbebauung "Am Weißbach" südlich,
- Acker- und Grünflächen westlich.

Gegenwärtige Nutzungen an dem Standort sind Wochenendhäuser sowie mit Baustopp belegte Wohnhäuser. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Planungserfordernis

Ursprünglich war vorgesehen, den oben genannten Bereich im Flächennutzungsplan in Verbindung mit den nördlich angrenzenden Flächen als ein Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Tiefthal" darzustellen. Dieses Planungsziel konnte nicht realisiert werden, da von Eigentümern und Nutzern der Grundstücke ein massiver örtlicher Bedarf für das Entwicklungsziel einer Wohnnutzung formuliert wurde. Da hierzu im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans keine abschließende Klarheit hergestellt werden konnte, wurde der oben genannte Bereich zunächst von der Darstellung ausgenommen.

Nachdem in Abstimmungen mit den Eigentümern, den Nutzern, der Stadt und den Versorgungsunternehmen die relevanten Interessen und Planungen konkretisiert wurden, soll nun die bisher im Flächennutzungsplan ohne Darstellung gebliebene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Gesamtstädtisch stehen absehbar hinreichend Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. In der Ortschaft Tiefthal wurde bereits ein großes Gebiet für den Wohnungsneubau entwickelt. Für den örtlichen Bedarf stehen hier und in vereinzelt Baulücken im Innenbereich der Ortschaft Tiefthal prinzipiell noch Neubaumöglichkeiten zur Verfügung.

Die Erforderlichkeit zur Darstellung von Wohnbauflächen im oben genannten Bereich ergibt sich aus dem Bedarf der im Gebiet ansässigen Grundstückseigentümer und Nutzer. Diese haben aufgrund der bisherigen Grundstücksnutzung eine derartige Verbundenheit mit ihrem Gebiet entwickelt, dass sie hier dauerhaft wohnen wollen.

In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird davon ausgegangen, dass sowohl bezüglich des gesamtstädtischen Bedarfs wie auch des städtebaulichen Entwicklungszieles eine Vereinbarkeit gesehen werden kann. Aus der Darstellung neuer Wohnbauflächen sind keine negativen Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Belange zu befürchten.

Es wird damit gerechnet, dass nur ein Teil der gesamtstädtisch im Flächennutzungsplan vorhandenen Baulandpotentiale tatsächlich entwickelt wird. Es sollen jedoch immer dem städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechende und den Bedarf an Wohnungsneubauf Flächen deckende Angebote vorhanden sein. Es kann nicht vorhergesagt werden, ob alle begonnenen Bebauungsplanverfahren tatsächlich Rechtskraft erlangen und erschlossen werden. Mögliche Nachnutzungspotentiale sind erheblich vom Verlauf des Stadumbauprozesses und der Verfügbarkeit beräumter Flächen abhängig. Die Bereitschaft zur Entwicklung von Baugrundstücken durch private Grundstückseigner, insbesondere im Fall von Baulücken, ist nur schwer voraussagbar. Öffentliche Einflussmöglichkeiten auf den Entwicklungszeitpunkt von Bauerwartungsland sind in der Regel gering.

Daher wird auch eine rechnerisch über den prognostizierten gesamtstädtischen Bedarf hinausgehende Ausweisung von Wohnbauland als angemessen erachtet. Bezüglich des städtebaulichen Entwicklungszieles liegt Tiefthal außerhalb der kompakten Stadt und der Entwicklungsachsen. Der baulichen Entwicklung der Ortschaften wird jedoch ebenfalls eine städtebauliche Priorität beigemessen. Insbesondere dann, wenn es sich um bereits besiedelte bzw. baulich genutzte Flächen, wie hier u. a. von Wochenendhausnutzungen handelt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die bisherigen Grundstücksverhältnisse im Gebiet nicht

wesentlich verändern werden. Der Belang der Erholung kann auch im Bereich von Wohnbauflächen berücksichtigt werden.

Grundsätzliches Ziel der Landeshauptstadt Erfurt ist es, in den der Naherholung dienenden Wochenendhausgebieten wie auch in Dauerkleingärten die schleichende Zweckentfremdung durch illegale Wohnnutzungen konsequent zu verhindern. Die Festsetzung eines Wohngebietes erfolgt im vorliegenden Fall allein aufgrund einer spezifischen Sachlage, die sich als Einzelfall klar von anderen Wochenendhausgebieten abgrenzt. Nach der Lage, Struktur und Größe handelt es sich um eine Fläche, die nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine bauliche Erweiterung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles geeignet ist.

Im Flächennutzungsplan ergibt sich folgender Darstellungsbedarf:

Standort	bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
Bereich Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“	von der Darstellung ausgenommen	Wohnbaufläche

Regionalplanung

Nach der Karte Raumnutzung / Landschaftsrahmenplan des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999 bestehen für das Plangebiet keine raumordnerischen Festsetzungen. Nördlich und westlich grenzen ein Vorbehaltsgebiet für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel, ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und der Regionale Grünzug RGZ 3 an.

Gleichzeitig durchgeführte Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren TIE 556 "Wohngebiet und Wochenendhausgebiet Tiefthal" (Parallelverfahren).

Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Flächennutzungsplan-Verfahrens ist nicht notwendig, da die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit bereits auf anderer planerischer Grundlage stattgefunden hat (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Hierzu erfolgte die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes TIE 556 "Wohngebiet und Wochenendhausgebiet Tiefthal". Teil dieser Öffentlichkeitsbeteiligung war Punkt 5 des Stadtratsbeschluss Nr. 087 / 2006 vom 26. April 2006: "Die im Flächennutzungsplan von der Darstellung ausgenommene Fläche (§ 5 Abs.1 Satz 2 BauGB) soll nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplan mit der Darstellung "Wohnbaufläche" ergänzt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB einbezogen. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Umweltprüfung (siehe Anlage)

Nach § 14 b Abs.1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei Plänen und Programmen, die in der Anlage 3 Nr. 1 zum UVPG aufgeführt sind, eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Die Nr. 1.8 der Anlage 3 zum UVPG beinhaltet Bauleitplanungen nach den §§ 6 (Flächennutzungsplan) und 10 (Bebauungsplan) des Baugesetzbuchs (BauGB).

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung führte zur Beibehaltung der angestrebten Darstellung als Wohnbaufläche. Die anderweitige Planungsalternative der Darstellung eines Sondergebietes "Wochenendhausgebiet Tiefthal" kommt nicht in Betracht, da dem formulierten Eigenbedarf aus dem Gebiet nach dauergenutzten Wohnen entsprochen werden soll.

Gemäß § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB ist zu berücksichtigen, dass zum Bebauungsplanverfahren TIE 556 "Wohngebiet und Wochenendhausgebiet Tiefthal" eine detaillierte Umweltprüfung erarbeitet wird.

Darstellung der für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 vorgesehenen Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Erfurt stellt umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft dar.

Mit den durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 vorbereiteten Neuversiegelungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 80.000 Wertpunkten. Dies entspricht der Aufforstung einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünlandnutzung) in einer Größe von 0,8 ha. Zum Ausgleich vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstückes 51, Gemarkung Töttelstädt, Flur 6 (siehe Anlage: Umweltbericht). Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gleichzeitig wird die Fläche als Teil eines Landschaftsschutzgebietes sowie mit einem Biotop versehen dargestellt.

Da es sich bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche nur um eine Teilfläche einer größeren Ausgleichsmaßnahme (Aufforstung) handelt, soll die Änderung des Flächennutzungsplan nicht im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 vorgenommen werden. Es ist vorgesehen, für den größeren Ausgleichsflächenzusammenhang ein eigenständiges Flächennutzungsplan-Verfahren durchzuführen. Für den zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 vorgesehenen Ausgleich ist davon auszugehen, dass er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dies trifft auch unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge bzw. Belange der Landwirtschaft und des Bodens zu. So hat das Landwirtschaftsamt Sömmerda mit Schreiben vom 29.11.2007 der Stadtverwaltung Erfurt mitgeteilt, dass der vorgesehenen Aufforstung in der Flur Töttelstädt bereits zugestimmt wurde.

UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) zur Flächennutzungsplan - Änderung Nr.5 für den Bereich Erfurt-Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“

1. Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung

Gesetzliche Grundlage

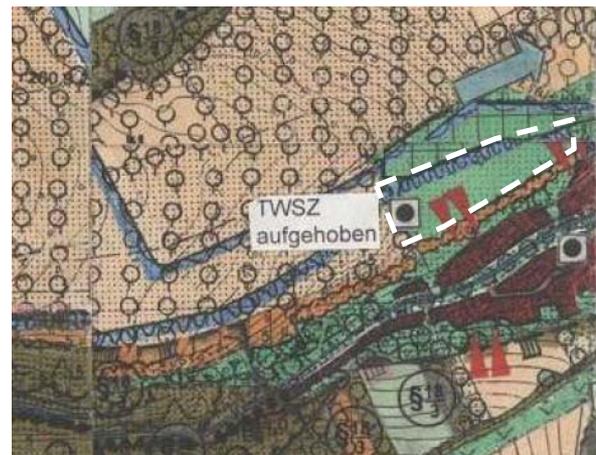
Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 für den Bereich Erfurt - Tiefthal „Südlich der Straße Zur Eselshöhle“ soll für eine im aktuellen Flächennutzungsplan von der Darstellung ausgenommene Fläche die Nutzung "Wohnbebauung" dargestellt werden. Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend § 2a BauGB und § 14 b Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1.8 UVPG die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung notwendig und ein Umweltbericht anzufertigen. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Lagebeschreibung

Der Planungsraum befindet sich im Bereich des Marbach-Tiefthaler Hanges, welcher aufgrund der Geländeneigung und der vielfältigen Strukturen, insbesondere Bachtäler, Feldgehölze und Streuobstwiesen einen wertvollen Landschaftsraum im Erfurter Stadtgebiet darstellt. Der Bereich des aufzustellenden Flächennutzungsplan liegt im Norden der Ortschaft Tiefthal. Er wird umgrenzt von einem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiet Wochenendhaussiedlung und der geschlossenen Ortslage Tiefthal, welche sich in diesem Bereich durch rückwärtige Gärten und Heckenstrukturen an der Hanglage auszeichnet, die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt als Grünfläche dargestellt sind. Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch gärtnerisch genutzte Grundstücke, welche bereits zum heutigen Zeitpunkt einen hohen Gebäudebestand, insbesondere Wochenendhäuser, aufweisen.



Luftbild (Stand 1997)



Auszug Landschaftsplan 1997

Art und Umfang der zu erwartenden Baumaßnahmen

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt für ein Gebiet, welches bereits zum aktuellen Zeitpunkt als Wochenendhausgebiet genutzt und zum größten Teil bebaut ist. Mit der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche in einem Umfang 2,1 ha wird eine Neuversiegelung derzeitiger Gartenflächen und der Ausbau der Erschließungsanlagen vorbereitet. Nach überschlägiger Betrachtung sind zum aktuellen Zeitpunkt bereits ca. 5% (östliche Teilfläche) bzw. ca. 15% (westliche Teilfläche) der Flächen überbaut. In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung, welche für reine Wohngebiete eine überbaubare Grundfläche von 0,4 vorsieht, ist eine Neuversiegelung durch Wohnbauflächen von 0,6 ha zzgl. 0,2 ha Versiegelung teilversiegelter Erschließungsanlagen zu erwarten:

	Gesamtfläche	aktuelle Überbauung	geplante Überbauung	erwartete Neuversiegelung
westliche Teilfläche	1,5 ha	0,20 ha (ca. 15%)	0,60 ha (ca. 40%)	0,4 ha
östliche Teilfläche	0,6 ha	0,03 ha (ca. 5%)	0,24 ha (ca. 40%)	0,2 ha
Erschließung				0,2 ha
Summe				0,8 ha

1.2 Übergeordnete Ziele

Plan	Ziele	Berücksichtigung im Bauleitplan
Wissenschaftliche Beiträge zum Landschaftsprogramm Thüringens	<p>hier: Naturraum 5.1 Innerthüringer Ackerhügelland</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Pflege prägender Landschaftselemente ▪ Erhalt und Neuanlage grüner Ortsränder ▪ Geringhalten der Neuversiegelung: Wohnungsbaugebiete nur in unbedingt benötigtem Umfang; Ausgleich vorrangig als Entsiegelung 	Die Neuausweisung des Wohngebietes erfolgt in einem bereits baulich genutzten Gebiet. Die im bestehenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt dargestellten gliedernden Grünstrukturen bleiben erhalten. Mit dem Erhalt der prägenden Grünstrukturen kann der umgrünte Ortsrand erhalten werden.
Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen, 1999	<p>nachrichtliche Übernahme: bestehendes Siedlungsgebiet Zielstellung RROP-MT Nr. 11.4 bei Siedlungserweiterungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schonung historisch gewachsener Ortsränder, Einbindung in die Landschaft, vorrangige Nutzung von Baulücken <p><i>angrenzend: Vorbehaltsgebiet für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel / Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft Nr. 5 "Fahnersche Höhe" / Regionaler Grünzug RGZ 3 Erfurt West</i></p>	<p>Die Ausweisung des Wohngebietes erfolgt in einem bereits baulich geprägten Bereich. Aufgrund der Lage zwischen der geschlossenen Ortslage und einem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wochenendhausgebiet sind keine Auswirkungen auf die bestehende Ortsrandsituation zu erwarten, jedoch wird die langfristige bauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen abseits des Ortskerns Tieftal gefestigt.</p> <p><i>Die im Westen und Nordwesten angrenzenden Vorbehaltsgebiete für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel, für Natur und Landschaft sowie der Regionale Grünzug erfahren durch die Aufstellung des Flächennutzungsplan keine Auswirkungen.</i></p>
Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, 1997	<p>Entwicklungskonzeption für Planungsraum: Garten, privates Grün</p> <p>Allgemeine Ziele für den Planungsraum H1 - Marbach-Tieftaler Hang:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung bestehender Biotopstrukturen ▪ Sicherung von Kaltluftproduktions- und Abflussflächen (hier: Klimaschutzzone 2) ▪ Schaffung und Erhaltung sanfter Ortsränder 	<p>Mit der Flächennutzungsplan-Aufstellung wird der Zielstellung "Garten" nicht entsprochen. Der Planungsraum wird einer dauerhaften Wohnnutzung zugeführt.</p> <p>Angrenzende lineare Biotopstrukturen werden von der Aufstellung des Flächennutzungsplan nicht berührt. Es sind keine Auswirkungen auf die Ortsrandsituation zu erwarten, jedoch wird die langfristige Entwicklung von Siedlungsbereichen abseits des Ortskerns Tieftal gefestigt.</p>
Flächennutzungsplan (Stand 07/2005)	<p>Planungsraum: im aktuellen Flächennutzungsplan nicht enthalten; angrenzend:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Norden Sondergebiet Wochenendhaussiedlung ▪ im Süden: Grünzäsur, angrenzend Mischgebiet Ortskern Tieftal 	Die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen entsprechend Flächennutzungsplan (Grünfläche / Sondergebiet Wochenendhaussiedlung / Mischgebiet) werden durch die Aufstellung des Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt
Klimagutachten 1996	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung von Kalt- und Frischluftgebieten sowie Freihaltung 	Aufgrund der bestehenden Bebauung ist das Abflussvermögen von Kalt- und

Plan	Ziele	Berücksichtigung im Bauleitplan
	der Luftleitbahnen im Stadtgebiet <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Grünbereiche ▪ Verbesserung der Lufthygiene durch Heizmedienbeschränkung 	Frischluft bereits reduziert; mit der Ausweisung eines Wohngebietes ist die Versiegelung heutiger Gartenflächen und der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen in einem Umfang von ca. 0,6 ha zu erwarten. Dazu kommt durch Fahrverkehr und Heizungsanlagen eine Reduzierung der Luftqualität im Gebiet, aber auch in der hangabwärts gelegenen Ortslage. Regelungen zu Heizmedienbeschränkung: Verlagerung auf B-Plan
Luftreinhalteplan	Punkt 2.3.1 des Maßnahmeplanes: Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Brennstoffe	Verlagerung auf B-Plan
Abfallwirtschaftssatzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung; Geringhalten des Anfalls von Abfällen; ordnungsgemäße Entsorgung nichtvermeidbarer Abfälle mittels Einrichtung geeigneter Abfallbehälter- Standplätze oder Entsorgungsräume für die einzelnen Objekte 	Verlagerung auf Baugenehmigungsverfahren

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.2 Prognose

über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung (bau-/ anlage-/ betriebsbedingt) im Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Tiere / Pflanzen

Intensiv genutzte Gartenbiotope in Ortsrandlage lassen Vorkommen siedlungsrandbewohnender Tierarten erwarten, Schutzgebiete nach §§ 12-17 ThürNatG nicht betroffen; angrenzend Heckenstrukturen mit Biotopverbundfunktion
 → mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopausstattung im Stadtgebiet

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

baubedingt: Bei Durchführung der Planung sind baubedingt vorübergehende, nicht quantifizierbare visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht zu erwarten.

anlagebedingt: Die geplanten Baumaßnahmen verursachen **erhebliche Verluste von Lebensraumbestandteilen** durch Versiegelung

betriebsbedingt: -

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Erhalt des bestehenden Versiegelungsgrades, geringfügige Neuversiegelungen durch Umbaumaßnahmen und Wegeinstandhaltung

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Boden

Ursprünglicher Boden (Ton-Rendzina / Ton-Schwarzerde) mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl 40-59), mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion und Bodenverdichtung, hoher Speicher- und Reglerfunktion be-

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

anlagebedingt: Versiegelung führt zum **erheblichen dauerhaften Verlust** der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion des Bodens.

reits zum aktuellen Zeitpunkt durch intensive Gartennutzung und bauliche Nutzung der Grundstücke anthropogen überformt; südostexponierte trockene Hanglage bei anstehendem Muschelkalk stellt potentiellen Sonderstandort für spezialisierte Pflanzengesellschaften dar
 → von mittlerer Bedeutung für Erfurter Stadtgebiet

Wasser

Oberflächengewässer:

Im Planungsraum befinden sich keine Fließgewässer. Planungsraum befindet sich im Einzugsbereich des Weißbaches, welcher in die Gera mündet.
 → Planungsraum besitzt als Lage im Einzugsgebiet des Weißbaches eine mittlere Bedeutung für das Fließgewässersystem der Stadt Erfurt.

Grundwasser:

Lage des obersten Grundwasserleiters im unteren Keuper; geringe Geschütztheit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, geringe Grundwasserneubildung;
 → aufgrund der geringen Grundwasserneubildung keine vorrangige Bedeutung für das Erfurter Stadtgebiet

Klima / Luft

Lage der Fläche in der Klimaschutzzone II; Fläche mit hoher klimatischer Bedeutung und größter Bedeutung für die Belüftung der im Hangabstrom liegenden Ortslage Tiefthal und des Erfurter Nordens;
 Kalt- und Frischluftentstehung sowie -abfluss bereits durch bestehende Bebauung vermindert; Fläche besitzt aufgrund der Vorbelastung und der geringen Flächengröße von 1 ha große Bedeutung für die Belüftung und lufthygienische Qualität der Ortslage Tiefthal und geringe Bedeutung für die Durchlüftung des Erfurter Nordens

betriebsbedingt / betriebsbedingt: -

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
 Erhalt des bestehenden Versiegelungsgrades, geringfügige Neuversiegelungen durch Umbaumaßnahmen und Wegeinstandhaltung

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

anlage-/ betriebsbedingt: Flächenneuversiegelung führt zu einer **erheblichen Veränderung des Oberflächenabflusses**; detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung erhöhter Hochwassergefahren sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu regeln.

baubedingt: -

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
 diffuse Einträge von Oberflächenwässern aufgrund der unregelmäßigen Entwässerungslösung

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

anlagebedingt: **erheblicher Verlust** der Infiltrationsfläche durch Versiegelung

betriebsbedingt / baubedingt: -

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
 geringfügige Neuversiegelungen führen zu Verlusten der Infiltrationsfläche

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

baueitlich bedingt: Verlärmung und Staubbelastung, deren Erheblichkeit mit der Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen vermieden werden kann;
 erhöhte Kfz-Emissionen

anlagebedingt: **erheblicher Verlust** von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen;

betriebsbedingt: höhere Emissionen, geringere Luftqualität

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Erhalt der kalt- und frischluftproduzierenden Flächen, ruhiges Erholungsgebiet, Beibehaltung der geringen Luftbelastung in der Ortslage Tiefthal

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Landschaftsbild

Bereich des Marbach-Tiefthaler Hanges mit hoher Landschaftsbildqualität aufgrund der Reliefenergie und der Strukturvielfalt; direkter Planungsraum vorbelastet durch intensive Nutzungsformen (Gärten, Gebäudebestand); südlich angrenzend Feldhecke mit Baumbestand; z.T. Sichtachsen zur Erfurter Innenstadt

→ Aufgrund der intensiven Nutzungsformen im Bereich des landschaftlich hochwertigen Bereiches des Marbach-Tiefthaler Hanges wird dem Planungsraum eine mittlere Landschaftsbildqualität mit hoher Wirkung auf das Erfurter Stadtgebiet zuge-

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

bau-/ betriebs-/ anlagebedingt: -
 Aufgrund der bestehenden baulichen Dichte im Gebiet sind mit der Baumaßnahme keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Beibehalten des derzeit städtebaulich ungeordneten Zustandes und des aktuellen Begrünungsanteiles

ordnet.

biologische Vielfalt

Die Lage des Planungsraumes sowie die Durchgrünung des Gebietes lassen ein vielfältiges Artenspektrum mittlerer bis hoher Qualität erwarten.
→ Siedlungsränder besitzen aufgrund der Strukturvielfalt einen hohen Stellenwert für die Artenausstattung des Stadtgebietes.

Wirkungsgefüge:

Aufgrund der hängigen Lage bei anstehendem Keuper und Löß-Überdeckung bei mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit sowie einer intensiven gärtnerischen und baulichen Nutzung weist das Planungsgebiet Siedlungsrandbiotop mit breitem Artenspektrum, einer mittleren Landschaftsbildqualität sowie einer eingeschränkten klimatischen Ausgleichsfunktionen und geringer Grundwasserneubildung auf

Natura 2000 Gebiete

im Planungsraum nicht existent; in ca. 500m befinden sich das FFH-Gebiet "Trockenrasen zwischen Witterda, Elxleben und Kühnhausen" und das Europäische Vogelschutzgebiet "Ackerhügelland westliche Erfurt mit Fahnerscher Höhe"
→ keine Bedeutung des Planungsraumes für den Zustand der Natura-2000-Gebiete

a) Prognose bei Durchführung der Planung: bau-, betriebs-, anlagebedingt: -

Anlagebedingter Verlust von Grünstrukturen, jedoch Erhalt der Gebietscharakteristik, somit kein Rückgang der Artenvielfalt zu erwarten

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Erhalt der Gebietscharakteristik und somit des aktuellen Artenspektrums

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

baubedingt: bauzeitliche Beeinträchtigungen können durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften vermieden werden.

anlagebedingt: Mit dem Verlust des Vegetationsbestandes durch Versiegelungsmaßnahmen wird die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes sowie das Angebot an Lebensräumen reduziert. Gleichzeitig erfolgt mit der Versiegelung eine Verdrückung des Bodens, was die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich zieht.

betriebsbedingt: Die zusätzliche Versiegelung von Oberflächen und die Regelung der Entwässerungslösung im Planungsgebiet zieht die Einleitung erhöhter Niederschlagsmengen in den Vorfluter nach sich; Prognosen und ggf. Gegenmaßnahmen sind im Rahmen des B-Planes zu regeln.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
Geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades durch kleinere, nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen würden zu partiellen Verlusten von Biotopen sowie den damit in Zusammenhang stehenden klimatischen Ausgleichsfunktionen, Wasser- und Bodenfunktionen führen; eine Versiegelung des Straßenkörpers ist nicht auszuschließen.

a) Prognose bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung:

bau-/ betriebs-/ anlagebedingt: -

Da die Ausweisung des Wohngebietes lediglich lokale Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten lässt, ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Natura 2000 Gebiete nicht betroffen sind.

Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB

Menschen und ihre Gesundheit

südlich gelegen: Mischgebiet (Ortskern Tiefthal);
nördlich gelegen: Sondergebiet Wochenendhausgebiet; Planungsraum: zur Garten- / Wochenend- / Freizeitnutzung genutztes Gebiet
→ Lage am Rand der geschlossenen Ortschaft Tiefthal im Stadtgebiet von geringer Bedeutung für Umgebung / Stadt

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

baubedingt: Verlärmung, Luftschadstoffimmissionen, Erschütterungen - nicht erheblich bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen.

anlagebedingt:

Eine negative Beeinträchtigung des Wohngebietes durch die umliegenden Verkehrsstrassen (BAB A71, B4) kann ausgeschlossen werden, da die Ortslage Tiefthal bei der Straßenplanung Berücksichtigung

find.

betriebsbedingt: Höhere Luftschadbelastung im Bestand und im Planungsgebiet durch täglichen Kfz-Verkehr und ganzjährigen Betrieb von Feuerungsanlagen.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
Bautätigkeiten im geringfügigen Umfang, vgl. a)

Bevölkerung insgesamt

direkter Planungsraum befindet sich in einem für Wochenend-/ Kurzzeiterholung genutzten Raumes; westlich angrenzend : stark frequentierter Erholungsraum mit Wanderwegebeziehungen
→ Das Umfeld des Planungsgebietes ist von hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung im Erfurter Stadtgebiet

a) Prognose bei Durchführung der Planung:
betriebsbedingt: vorübergehende Beeinträchtigung von Erholungszielorten durch bauzeitliche Verlärmung, deren Erheblichkeit jedoch bei Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen vermieden werden kann.

anlagebedingt / betriebsbedingt: -

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bestehende städtebaulich ungeordnete Entwicklung des Gebietes

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB Kulturgüter

In der näheren Umgebung befinden sich die Grundstücke Am Weißbach 7 und 8, auf denen sich Kulturdenkmale (KD) befinden.
Dorfkirche und Kirchhof sind ebenfalls KD; sie befinden sich nicht im Ortskern von Tiefthal, sondern in exponierter Randlage und in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches.

Kirche in Tiefthal von hoher Bedeutung als kulturhistorisches Zeugnis im Erfurter Stadtgebiet

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

bau-/ anlage-/ betriebsbedingt:
Da das geplante Wohngebiet am Hang abseits der Ortslage liegt, entstehen keine Beschränkungen der Blickbeziehungen auf die Kirche im Ortskern Tiefthal / negative Auswirkungen auf den dauerhaften Bestand und das Erscheinungsbild der KD sind auszuschließen.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
zukünftig keine negativen Entwicklungen zu erwarten, da die Blickbeziehungen zur Kirche durch das abseits der geschlossenen Ortslage befindliche Wohngebiet nicht berührt sind / negative Auswirkungen auf den dauerhaften Bestand und das Erscheinungsbild der KD sind auszuschließen

sonstige Sachgüter

vorhandene Bebauung
→ aufgrund Lage abseits der geschlossenen Siedlung von geringer Bedeutung für gesamtstädtisches Erscheinungsbild

a) Prognose bei Durchführung der Planung:

bau-/ anlage-/ betriebsbedingt:
Da mit dem Flächennutzungsplan der Erhalt bzw. die Erweiterung des Baubestandes durch den jeweiligen Eigentümer vorbereitet wird, sind keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter Dritter zu erwarten.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
Erhalt des Gebäudebestandes, ggf. geringfügige Erweiterungen

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB Wechselwirkungen

Lage des Planungsraumes am Marbach-Tiefthaler Hang → naturräumliche Entwicklungspotentiale, insbesondere aufgrund der Hanglage im Bereich Keuper / Muschelkalk als Extremstandort trocken-

Die mit dem Wohngebiet in Verbindung stehenden Bau-/ Versiegelungsmaßnahmen wirken sich erheblich nachteilig auf den Naturhaushalt im direkten Umfeld aus. Beeinträchtigung der Erho-

heitsverträglicher Pflanzengesellschaften geeignet; starker Erholungsdruck; Einsehbarkeit

lungsnutzung des Gebietes sind aufgrund der lokalen Vorhabensauswirkungen nicht zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ermittlung des Kompensationsumfanges

1.) Bewertung der Eingriffsfläche

	Bestand		Planung			
Fläche	Biototyp	Bedeutungsstufe	Biototyp	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust
2000 m ²	9200 unversiegelte Erschließungsanlagen	10	9200 versiegelte Erschließungsanlage	0	-10	-20.000
6000 m ²	9350 Gartenland mit Wochenendhäusern	20	9110 Wohnbauflächen	10	-10	-60.000
						-80.000

2.) Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

	Bestand		Planung			
Flächengröße	Biototyp	Bedeutungsstufe	Biototyp	Bedeutungsstufe	Aufwertung	Wertzuwachs
8000 m ²	4223 frisches Extensivgrünland	30	7000 naturbestimmter Wald	40	10	+80.000
						+80.000

Mit der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Neuversiegelung entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 80.000 Wertpunkten. Dies entspricht der Aufforstung einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünlandnutzung) in einer Größe von 0,8 ha. Zum Ausgleich vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstückes 51, Gemarkung Töttelstädt, Flur 6.

Mit der Aufforstung können die Verluste von Biotopstrukturen in ihrer Funktion als Lebensraum vollständig kompensiert werden: Die vorgesehene Aufforstung in einer Flächengröße von 8.000 m² stellt eine Aufwertung des Bodenlebensraumes sowie dessen Filter- und Reglereigenschaften dar. Aufgrund der mit der Ausgleichsmaßnahme verbundenen Optimierung der Filtereigenschaften des Bodens führt die Aufforstung zur Funktionsverbesserung der Grundwassereigenschaften. Die Strukturanreicherung der Landschaft wirkt sich positiv auf Erholungseignung des Gebietes aus.

2.4 Alternativen

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet bzw. Wochenendhausgebiet und um Eigenbedarf aus dem Gebiet heraus handelt.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Landschaftsplan der Stadt Erfurt
- Gesamtstädtisches Klimagutachten 1993
- Klimatische Charakterisierung der eingemeindeten Ortschaften 1995
- Klimatische Vertiefungsstudie Nordwest 1996
- Thermalbefliegung 1991 und 2002
- Gutachten zur Lärmbelastung zur B4 und A71 entnommen den Planfeststellungsunterlagen
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 08/2005)
- Thüringer Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung (TMLNU, 1993)

Aufgrund der Untersuchungstiefe des Flächennutzungsplan sind Aussagen zu folgenden Schwerpunkten auf den nachgelagerten Planungsebenen abschließend zu bewerten:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Energienutzung

- Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, insbesondere Aussagen zu Befeuerungsanlagen
- Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses / Hochwasserabwehr

3.2 Monitoring

Die Definition der notwendigen Maßnahmen zur langfristigen Prüfung der prognostizierten Umweltauswirkungen werden auf die Ebene des Bebauungsplanes verlagert.

3.3 Zusammenfassung

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 2,1 ha am nördlichen Rand des Ortsteiles Tiefthal wird eine Neuversiegelung von ca. 0,8 ha derzeitigem intensiv und zum Teil baulich genutztem Gartenland sowie der Optimierung der Erschließungsanlagen vorbereitet. Aufgrund der erwarteten Flächengröße sind die mit der Aufstellung des Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Größenordnung von 0,8 ha Neuversiegelung als erheblich einzuschätzen.

Zur schutzgutübergreifenden Kompensation der mit der Ausweisung des Wohngebietes vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Erweiterung einer bestehenden Aufforstungsfläche im Bereich Tötelstädt in einer Flächengröße von 0,8 ha vorgesehen, welche insbesondere positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden / Wasser, Mensch, Flora/ Fauna, Landschaftsbild entfaltet. Die Reduktion der Klimafunktion wird nicht kompensiert, da Entsiegelungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen im Ausgleichsflächenkonzept zum Flächennutzungsplan nicht vorgesehen sind.

Aufgrund der Beschränkung der vorbereiteten Baumaßnahmen auf bestehende anthropogen überformte Flächen mit mittlerer Wertigkeit für die Naturräume des Erfurter Stadtgebietes sind die mit der Ausweisung des Wohngebietes verbundenen negativen Umweltauswirkungen auf lokaler Ebene im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahmen zu prognostizieren. Eine nachteilige Veränderung des gesamtstädtischen Naturhaushaltes ist nicht zu erwarten.

Die Verschlechterung von Sichtbeziehungen umliegender Ortschaften / Geländeerhebungen auf das Baugebiet sind aufgrund der aktuellen baulichen Situation durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht zu erwarten. Die Erholungsnutzung des nordwestlichen Erfurter Stadtgebietes wird durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

**Zusammenfassende Erklärung
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5
für den Bereich Tiefthal "Südlich der Straße Zur Eselshöhle"
der Stadt Erfurt**

Ausgangslage

In der Gemarkung Tiefthal, Flur 2, unmittelbar nördlich an den dörflichen Siedlungskern des Ortsteiles Tiefthal angrenzend, befindet sich das aus drei Teilen bestehende Wochenendhausgebiet "Tiefthal I bis III". Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 soll für den bisher im wirksamen Flächennutzungsplan von der Darstellung ausgenommenen Bereich (Wochenendhausgebiete "Tiefthal I und III") eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgen.

Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 2,1 ha wird eine Neuversiegelung von ca. 0,8 ha derzeitigem intensiv und zum Teil baulich genutztem Gartenland sowie die Optimierung der Erschließungsanlagen ermöglicht.

Die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung wurde durch den Stadtrat bestätigt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgrund der Beschränkung der vorbereiteten Baumaßnahmen auf bestehende anthropogen überformte Flächen mit mittlerer Wertigkeit für die Naturräume des Erfurter Stadtgebietes sind die mit der Ausweisung des Wohngebietes verbundenen negativen Umweltauswirkungen auf lokaler Ebene im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahmen zu prognostizieren. Eine nachteilige Veränderung des gesamtstädtischen Naturhaushaltes ist nicht zu erwarten.

1.1 Tier-, Boden- und Pflanzenschutz

Den Großteil des Änderungsbereiches nehmen die Siedlungsbiotoptypen ein (Wochenend- und Ferienhausbebauung, Sonstige Wohnflächen mit Gärten, Hecken, Einzelgehölzen und Verkehrsflächen). Unbebaute Grundstücke sind durch aufgelassenes Grünland mit Tendenz zum Magerstandort gekennzeichnet oder als Obstplantage genutzt.

Im Änderungsbereich sind keine Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten bekannt. Es existieren keine Erkenntnisse zu Vorkommen von streng geschützten Arten, insbesondere Arten der Anhänge IV der FFH-Richtlinie. Erkenntnisse zu Vorkommen europäischer Vogelarten beschränken sich auf Vorkommen allgemein verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten (sogenannte Allerweltsarten).

Innerhalb des Änderungsbereiches ergibt sich durch die zu erwartende Anlage von Hausgärten und Baumpflanzungen keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation.

1.2 Landschaftsbild / Erholung

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten, da der Geltungsbereich bereits als Wochenendhausgebiet intensiv genutzt wird und bebaut ist. Mit dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren wird eine städtebauliche Ordnung des gegenwärtigen Bauzustandes ermöglicht.

Die Verschlechterung von Sichtbeziehungen umliegender Ortschaften / Geländeerhebungen auf den Änderungsbereich sind aufgrund der gegebenen baulichen Situation durch die Darstellung von Wohnbauland nicht zu erwarten.

Die Erholungsnutzung des nordwestlichen Erfurter Stadtgebietes wird durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

1.3 Klimaschutz

Der Änderungsbereich befindet sich in der Klimaschutzzone II (Zone mit hoher klimatischer Empfindlichkeit und größter Bedeutung für die Belüftung des Erfurter Beckens). Die enthaltenen Flächen haben aufgrund der hohen Durchgrünung eine gewisse Bedeutung für die lufthygienische Regenerationsleistung. Sie besitzen das Vermögen, zuströmende Kaltluft zu filtern, weiterzuleiten und damit klimatischen Belastungen entgegenzuwirken, sie zu vermeiden oder zu vermindern.

Aufgrund der im Änderungsbereich bereits bestehenden Bebauung ist das Abflussvermögen von Kalt- und Frischluft bereits reduziert. Die lufthygienische Filterfunktion des Gebietes wird mit der durch die Darstellung einer Wohnbaufläche möglichen Zunahme des Versiegelungsgrades verringert.

Außerdem werden sich die versiegelten Flächen unter Sonneneinstrahlung stärker erwärmen und Wärme an ihre Umgebung abgeben. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung im Änderungsbereich ist dieser Faktor aber unerheblich.

Dazu kommt eine Reduzierung der Luftqualität im Gebiet und in der hangabwärts gelegenen Ortslage durch Fahrverkehr und Heizungsanlagen. Daher sind Heizmedienbeschränkungen im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu konkretisieren.

1.4 Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Fließgewässer. Er befindet sich jedoch im Einzugsbereich des Weißbaches, welcher in die Gera mündet. Die Ermöglichung von Flächenneuversiegelung führt zu einer erheblichen Veränderung des Oberflächenabflusses. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zu einem erheblichen Verlust von Infiltrationsfläche. Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung erhöhter Hochwassergefahren sowie zur Grundwasserneubildung können im nachfolgenden Bauleitplanverfahren geregelt werden.

1.5 Immissionsschutz

Eine negative Beeinträchtigung des Änderungsbereiches durch die umliegenden Verkehrsstraßen kann ausgeschlossen werden, da die Ortslage Tiefthal bei der Straßenplanung Berücksichtigung fand.

1.6 Denkmalschutz

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Allerdings ist dort mit archäologischen Funden zu rechnen. Außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich benachbart die unter Denkmalschutz stehende Kirche, auf die keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da die Blickbeziehungen zur geschlossenen Ortslage nicht berührt werden.

Indem am nördlichen Ortsteilrand ein Gegengewicht zur bereits entstandenen großen südlichen Ortsteilerweiterung entsteht, rückt der historische Teil von Tiefthal zur Mitte einer städtebaulich sinnvollen kompakten Ortsteilstruktur. Die für den Denkmalschutz relevante exponierte Randlage der benachbarten Kulturdenkmale Dorfkirche und Kirchhof wird diesbezüglich durch die Darstellung der Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt.

Die denkmalschutzrechtlichen Belange werden im Übrigen in der nachfolgenden Bauleitplanung konkreter berücksichtigt.

2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

2.1 Standortalternativen

Der Änderungsbereich bezieht sich auf einen überprägten, teilweise schon intensiv bebauten Bereich. Die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt in einem Bereich, in dem sich durch eine ungeordnete Entwicklung bereits ein wohngebietsartiger Zustand entwickelt hat. Standortalternativen bestehen nicht, da das Planungsziel der Abwendung eines städtebaulichen Missstandes bzw. der geordneten städtebaulichen Entwicklung an anderer Stelle nicht erreicht werden kann.

2.2 Alternativen auf dem Standort

Alternativen mit ggf. geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen im Änderungsbereich bestehen aus folgenden Gründen nicht:

Eine Darstellung als Sondergebiet Wochenendhausgebiet des von der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung betroffenen Bereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplan erwogen. Da Klärungsbedarf zum alternativen Entwicklungsziel Wohnungsbau bestand, wurde die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan von der Darstellung und Genehmigung ausgenommen (weiße Fläche).

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird als städtebauliches Entwicklungsziel die Darstellung von Wohnbauflächen formuliert. Die Erforderlichkeit, einen Teil des bestehenden Wochenendhausgebiets als Wohnbauflächen darzustellen, ergibt sich zum einen aus dem Bedarf der im Gebiet ansässigen Grundstückseigentümer und Nutzer. Zum anderen sprechen die städtebaulich räumlichen Aspekte (direkte Lage der beiden südlich der Straße Zur Eselshöhle gelegenen Wochenendhausgebiete am historischen Ortskern der Ortschaft Tiefthal) für eine Siedlungserweiterung der Ortschaft mit Wohngebäuden. Aufgrund des Bodenschutzes ist es sinnvoll, bereits bebaute Flächen als Siedlungsflächen zu nutzen.
