

**Grünordnungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VBP KER 663 „Zum Kornfeld“
Erfurt-Kerspleben**

Vorhabenträger: Wolfgang Hack
Zum Kornfeld 25
99098 Erfurt-Kerspleben

Bearbeitung: Ingrid Theurich
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Tiergartenstraße 4
99089 Erfurt
Tel.: 0361/ 785 02 61
Fax: 0361/ 785 02 62
E-Mail: theurich.erfurt@t-online.de

Erfurt, 02.05.2016

Inhalt

Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP KER 663 „Zum Kornfeld“ Erfurt-Kerspleben	1
Entwurf	1
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Aufgabenstellung	3
1.2 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes	4
2 Planungsvorgaben	4
2.1 Rechtgrundlagen der Grünordnungsplanung	4
2.2 Vorgaben der Raumplanung und Bauleitplanung	5
3 Landschaftspflegerische Analyse und Bewertung einschließlich zu erwartender Konflikte	7
3.1 Naturraum	7
3.2 Geologie	7
3.3 Boden	7
3.4 Wasser	8
3.4.1 Oberflächenwasser	8
3.4.2 Grundwasser/ Hydrogeologie	8
3.5 Klima und Luft (einschließlich Lärm)	8
3.5.1 Klima und Luft	8
3.5.2 Lärm	9
3.6 Flora und Fauna	9
3.6.1 Heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV)	9
3.6.2 Flora	9
3.6.3 Fauna	14
3.7 Landschaftsbild und Erholung	16
4 Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele	17
5 Grünordnung	17
5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	17
5.1.1 Bewertung des Bestandes	18
5.1.2 Bewertung der Eingriffsflächen	21
5.1.3 Bewertung der Ausgleichsflächen	25
5.1.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	28
5.1.5 Zusammenfassung	31
5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe	31
5.2.1 Schutzgutbezogene Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation	31
5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen von Tierarten	32
5.3 Ausgleichsmaßnahmen	34
5.4 Ersatzmaßnahmen	35
5.5 Maßnahmenblätter	36
6 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	46
7 Zusammenfassung	50
8 Quellenangabe	51
9 Anlagen	52

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenstellung

Herr Wolfgang Hack beabsichtigt als Eigentümer von zusammenhängenden Grundstücken im südlichen Teil von Erfurt-Kerspleben die Entwicklung eines barrierefreien Mehrgenerationenwohnstandortes mit nicht störenden Gewerbeeinheiten (Abb. 1). Die zu bebauenden Flächen grenzen unmittelbar an die Autolackiererei und das Wohnhaus des Vorhabenträgers an.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP KER 663 „Zum Kornfeld“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Entwicklung des Plangebietes erreicht werden. Weiterhin sind seit 2009 erfolgte bauliche Veränderungen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung zu integrieren.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird zuzüglich Grünordnungsplan erstellt. Vorhabenträger ist Herr Wolfgang Hack, Zum Kornfeld 25, 99098 Erfurt-Kerspleben. Die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch das Büro Dr. Walther + Walther, Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt. Die Grünordnungsplanung wird durch das Büro Ingrid Theurich, Tiergartenstraße 4, 99089 Erfurt, separat bearbeitet.

Gemäß §2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht wird ebenfalls vom Büro Ingrid Theurich, Erfurt, bearbeitet.



Abbildung 1 - Räumliche Lage des Geltungsbereiches im Gebiet Erfurt-Kerspleben, Aufnahme 01.01.2008 (Google Earth, 02.02.2015)

1.2 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst neben der bereits vorhandenen Gewerbeeinheit „Autolackiererei“ und dem ebenfalls bereits bestehenden Wohnhaus mit jeweils zugehörigen Erschließungsflächen eine extensiv genutzte Wiese, einen intensiv bewirtschafteten Garten und einen Lagerplatz im nördlichen Teil sowie einen extensiv genutzten Garten und eine Ackerfläche im südlichen Teil.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 477/4, 477/5, 478/4, 478/10, 478/11, 478/12 und 478/18 sowie teilweise die Flurstücke 476, 478/16 und 478/17 der Flur 3 Gemarkung Kerspleben.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind:

- im Norden Wohnbebauung mit Gärten,
- im Osten Gartenflächen, das Bürogebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Auenbereich des Linderbaches,
- im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivacker) und eine Gewerbeeinheit,
- im Westen die Straße „Zum Kornfeld“ und Wohnbebauung.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich an der geplanten baulichen Entwicklung und der Gebieterschließung.

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2 Planungsvorgaben

Der nachfolgende Abschnitt beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage zu §2 Abs. 4 BauGB, d.h. die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art und Weise, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

2.1 Rechtgrundlagen der Grünordnungsplanung

In § 9 Baugesetzbuch (**BauGB**) werden die Inhalte des Bebauungsplans formuliert.

In der Landesbauordnung (**ThürBO**) werden die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke in ihrer Ausbildung genau definiert.

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**) sowie des Thüringer Naturschutzgesetzes (**ThürNatG**) zu beachten.

Mit den Verfassungsänderungen der „Föderalismusreform I“ wurde die Gesetzgebungskompetenz für das Naturschutzrecht aus der Rahmengesetzgebung in die konkurrierende Gesetzgebung des Bundes und der Länder überführt (Abweichungsgesetzgebung). Das seit 01.03.2010 geltende BNatSchG enthält nunmehr vorwie-

gend unmittelbar wirkende Regeln, die in den Landesgesetzen (hier ThürNatG) lediglich durch landesspezifische Regeln ergänzt werden.

2.2 Vorgaben der Raumplanung und Bauleitplanung

Im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** (2014) (LEP 2025) werden Kategorien zur raumstrukturellen Entwicklung des Freistaates benannt.

Die Stadt Erfurt liegt im demografisch und wirtschaftlich stabilen „Innerthüringer Zentralraum“ mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.

Erfurt ist als Landeshauptstadt ein Oberzentrum Thüringens.

Als Ziele und Grundsätze werden im LEP 2025 u. a. formuliert:

- Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen,
- Erhalt der Vielfalt und Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum in der Thüringer Kulturlandschaft, Weiterentwicklung der Thüringer Kulturlandschaft zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft,
- Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse und Sicherung der Daseinsvorsorge.

Die Siedlungsentwicklung soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Es wird die Sicherung einer ausreichenden und angemessenen Wohnraumversorgung, insbesondere für weniger mobile und ältere Bevölkerungsteile angestrebt.

Gleichzeitig ist der Erhalt des Freiraums als Lebensgrundlage und Ressourcenpotential für die nachfolgenden Generationen ein Entwicklungsgrundsatz. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sind in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere die Freiraumbereiche Landwirtschaft und die Freiraumverbundsysteme Wald- und Auenlebensräume.

Der Verbrauch nicht erneuerbarer natürlicher Ressourcen ist auf den unvermeidbaren Bedarf zu reduzieren.

Der Erhalt und die Rückgewinnung von Auen, Überschwemmungsgebieten, Rückhalte- und Entlastungsflächen sowie die Verbesserung des Wasserrückhalts in den Einzugsgebieten sind Ziele des Hochwasserflächenmanagements.

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen geltenden **Flächennutzungsplan**. Dieser stellt den für das Plangebiet maßgeblichen Bereich als eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Im südöstlichen Bereich sind eine Fläche für Landwirtschaft und eine Grünfläche dargestellt.

Zum **Landschaftsplan** der Landeshauptstadt Erfurt liegt seit Dezember 1997 eine gültige Fassung für das im Zuge der Gebietsreform erweiterte Stadtgebiet vor.

Der Landschaftsplan definiert die wesentlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und findet u. a. bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen Berücksichtigung.

Gemäß Landschaftsplan Erfurt liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663 im Planungsraum B5 „Linderbachaue unterhalb Peter-

bachmündung einschließlich seiner Zuflussgräben“. Örtliche Entwicklungsziele sind hier:

- Renaturierung der Bachaue,
- Extensivierung der Nutzung angrenzend an den Uferbereich (mind. 20m),
- Verbesserung der Gewässergüte
- Beseitigung anthropogener Barrieren,
- Erhalt und Verbesserung des Luftabflusses,
- Entwicklung einer Wanderwegeverbindung am Auenrand.

Die fortschreitende städtebauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt sowie die aus dem Europarecht resultierenden veränderten Anforderungen an den Arten- und Biotopschutz sowie an die ökologisch orientierte Gewässerentwicklung machen eine Fortschreibung des Landschaftsplanes erforderlich (vgl. § 9 Abs. 4 BNatSchG). Mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden u. a. die Erarbeitung von Handlungsstrategien zur Gestaltung von Naturräumen im Erfurter Stadtgebiet sowie die Definition von Flächennutzungsarten verfolgt.

Der **Masterplan Grün Erfurt** ist das Rahmenkonzept zur Fortschreibung des **Landschaftsplanes** der Landeshauptstadt Erfurt. Dieser liegt als Entwurf vor (Stand April 2011). Allgemeine Ziele sind danach u.a.:

- Flächenverbrauch reduzieren,
- Boden vor Erosion schützen,
- Multifunktionalität der Gewässer anstreben,
- Naturnahe Retentionsräume schaffen,
- Klimatische Ausgleichsflächen schützen,
- Be- und Entlüftungsbahnen freihalten,
- Biologische Vielfalt sichern,
- Biotopverbund lebensraumspezifisch und multifunktional ausbauen,
- Nutzungsvielfalt der Landwirtschaft erhalten und entwickeln,
- Vorhandene Grünverbindungen vernetzen und ausbauen.

Gemäß Masterplan Grün Erfurt befindet sich das Plangebiet im Teilraum „Östliche Hochfläche“ und ist der Landschaftseinheit „Dorflandschaft“ zugeordnet. Die Biotopverbund- und Erholungsachse „Fließgewässer“ grenzt mit dem Verlauf des Lindebaches an das Plangebiet im Osten an.

Folgende Umweltqualitätsziele der Landschaftseinheit „Dorflandschaft“ ergänzen vorgenannte allgemeine Ziele:

- Etablierung des Biotopverbundes entlang der Fließgewässer,
- Keine Verschmutzung des Bodens,
- Keine großflächigen Neuversiegelungen,
- Keine Stoffeinträge in Gewässer,
- Freihalten der Luftleitbahnen von Durchgangsbarrrieren,
- Etablierung naturnaher Elemente in Straßenräumen und privaten Grünflächen (frei wachsende Hecken, Großbäume, Obstwiesen),
- Gestaltung der Ortsränder mit Gehölzen, Staudenfluren oder Obstwiesen.

3 Landschaftspflegerische Analyse und Bewertung einschließlich zu erwartender Konflikte

3.1 Naturraum

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Thüringer Becken und Randplatten“ und dem Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Übergangszone von zusammenhängend bebauten Gebieten (der dörflichen Siedlung Kerspleben), landwirtschaftlicher Nutzfläche und Fließgewässern (Linderbach).

Das Gelände fällt kontinuierlich von West nach Ost Richtung Linderbach ab, auf einer Distanz von 240m um rund 4,5m.

3.2 Geologie

Das „Thüringer Becken“ ist ein ausgedehntes, flachwelliges Becken mit eingestreuten flach gerundeten Hügelpartien und weiten Muldentälern. Als morphologischer Formentyp ist ein weit gespanntes, flachwelliges Becken gegeben.

Die Karte 5 „Geologie“ des Landschaftsplans Erfurt (1997) weist für den östlichen Teil des Geltungsbereiches parallel zum Verlauf des Linderbaches holozäne Ablagerungen der heutigen Talböden (Auelehm, Sand/ Kies, z.T. organische Sedimente) aus. Für den restlichen Teil des Plangebietes sind Löß und Lößlehme, z. T. Hanglehme des Pleistozän charakteristisch.

3.3 Boden

Die Stadt Erfurt liegt im Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“. In diesem Naturraum besteht die Flächennutzung zu 95% aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aufgrund der hohen bis sehr hohen Ertragsfähigkeit der Böden dominiert die Landwirtschaft die Nutzungsform. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich an der Grenze vom besiedelten zum unbesiedelten Bereich. An der Südgrenze des Plangebietes findet agrarische Nutzung statt.

Die natürlich anstehenden Böden (Lehm- bzw. Schluff-Vega im östlichen Auenbereich sowie Löß-Feuchtschwarzerde auf den restlichen Flächen) weisen mittlere bis hohe Nährstoffgehalte auf. Die Empfindlichkeit gegen Bodenverdichtung wird als mittel bewertet. Die Erosionsgefahr durch Wasser ist gering. Gegenüber Wind bestehen geringe bis hohe Empfindlichkeiten.

Etwa die Hälfte des Geltungsbereiches ist bereits durch vorhandene Nutzungen (Gewerbe- und Wohnbebauung, Verkehrsflächen) anthropogen stark überformt und teilweise versiegelt. Im Norden haben sich zusammenhängende Grünflächen (extensiv gepflegte Wiese mit rahmenden Hecken) etabliert. Auf dem südlichen Teil wird vormalige Ackerfläche als extensiver Garten mit Regenwasserrückhaltebecken sowie als Erdlager genutzt.

Eine Belastung des Standortes durch Altlasten ist nicht bekannt.

Die überwiegend vorgefundenen Bodenverhältnisse sind von insgesamt mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Mit der beabsichtigten zusätzlichen Bebauung kommt es zu Umverlagerungen der Bodenschichten, zu Verdichtungen, zu Bodenverlusten und Unterbindung des Luft- und Wasserhaushaltes in oberflächennahen Bereich.

3.4 Wasser

3.4.1 Oberflächenwasser

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurde 2009 ein naturnaher Teich mit Dauereinstau und Regenrückhaltefunktion angelegt. Das Oberflächengewässer weist unterschiedliche Flachwasserbereiche auf. Die krautige Vegetation hat sich bereits gut etabliert, die Gehölze befinden sich noch in juveniler Entwicklungsphase. Die Emers- und Submersvegetation ist als gut ausgeprägt zu bewerten mit einer hohen Bedeutung für Natur und Landschaft.

In diesem Teilraum wurde nachrichtlich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet übernommen.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft von Süden nach Norden der Linderbach mit seinem überwiegend durch Gehölze geprägtem Ufersaum und hoher Biotopvernetzungsfunktion.

Im B-Plangebiet selbst ist kein Fließgewässer vorhanden.

3.4.2 Grundwasser/ Hydrogeologie

Der Geltungsbereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Durch das Filtervermögen der vorhandenen Gesteins- und Deckschichten besteht gemäß Landschaftsplan keine unmittelbare Gefährdung gegenüber flächenhaft eintretenden Schadstoffen. Die vorhandenen Gesteine haben keine nutzbare Grundwasserführung.

3.5 Klima und Luft (einschließlich Lärm)

3.5.1 Klima und Luft

Die Stadt Erfurt befindet sich im Klimabezirk „Thüringer Becken“. Das Klima ist kontinental geprägt, niederschlagsarm und warm. Bei eindeutigem Sommermaximum schwanken die durchschnittlichen Jahresniederschläge zwischen 450 und 550mm. Die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich über 8°C.

Der Geltungsbereich ist der Klimaschutzzone I zugeordnet und im Landschaftsplan als bedeutsame Sammel- und Ventilationsbahn gekennzeichnet. Von einer Bebauung sollte zunächst abgesehen werden. Gemäß Klimagutachten zum Vorhaben haben bereits vollzogene Eingriffe innerhalb des B-Plangebietes und in der Nachbarschaft zu einer Veränderung der Klimafunktion der Fläche geführt. Im aktuellen

Stand ist die Fläche nicht mehr aktiv an der Belüftung des Ortes Kerspleben beteiligt und hat nur noch eine geringe bis mäßige Bedeutung für das Lokalklima.

Gemäß Klimagutachten wird das Vorhaben aus bioklimatischer Sicht nur lokal geringfügige Verschlechterungen der Ausgangslage ohne Gefährdungspotential hervorrufen. Die Funktion der Kaltluftentstehungsfläche wird zwar zerstört, jedoch können die Vegetationsflächen im Umfeld den Verlust kompensieren.

Um die thermisch nachteiligen Wirkungen des Vorhabens abzumildern, werden im Klimagutachten eine aufgelockerte Bauweise, Baumpflanzungen und ein gering zu haltenden Versiegelungsgrad empfohlen.

Von einer Steigerung der Wärmeinseln ist nicht auszugehen.

Der östlich des Geltungsbereich verlaufende Linderbach wirkt mit seinen Begleitbiotopen weiterhin als Kalt- und Frischluftleitbahn.

3.5.2 Lärm

Die Schallimmissionsprognose zum Vorhaben weist für den Geltungsbereich bereits eine geringe bis mäßige Vorbelastung durch den Gewerbetrieb und die Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Parkplätze und deren Zufahrt unmittelbar westlich der B-Planfläche aus. Das zentral im Geltungsbereich befindliche Blockheizkraftwerk (BHKW) stellt eine mäßige Vorbelastung durch tieffrequente Geräusche dar.

Die in der Schallimmissionsprognose angeführten Schallschutzmaßnahmen sind zur Minderung und Vermeidung vorhandener und zusätzlichen Lärmbelastungen, insbesondere zum Schutz der Wohnnutzung auszuführen.

3.6 Flora und Fauna

3.6.1 Heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV)

Zu den natürlichen Waldgesellschaften im Thüringer Becken, die sich heute ohne menschlichen Einfluss bei den gegebenen klimatischen, hydrologischen und geologischen Verhältnissen einstellen würden, zählen die Eichen-Hainbuchen- und Eichen-Winterlinden-Wälder. Die genannten Waldgesellschaften sind den relativ trockenen Bedingungen gewachsen.

Die Floristik bestimmen südlich-kontinentale Wiesensteppenelemente.

Im Auenbereich des Linderbaches im östlichen Teil des Geltungsbereiches würde sich ein Winterlinden-Eiche-Hainbuchenwald mit eschenreicher Ausbildung einstellen.

3.6.2 Flora

Die Vegetationsverhältnisse im gesamten Plangebiet sind durch verschiedene Nutzungen anthropogen überformt.

Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen.

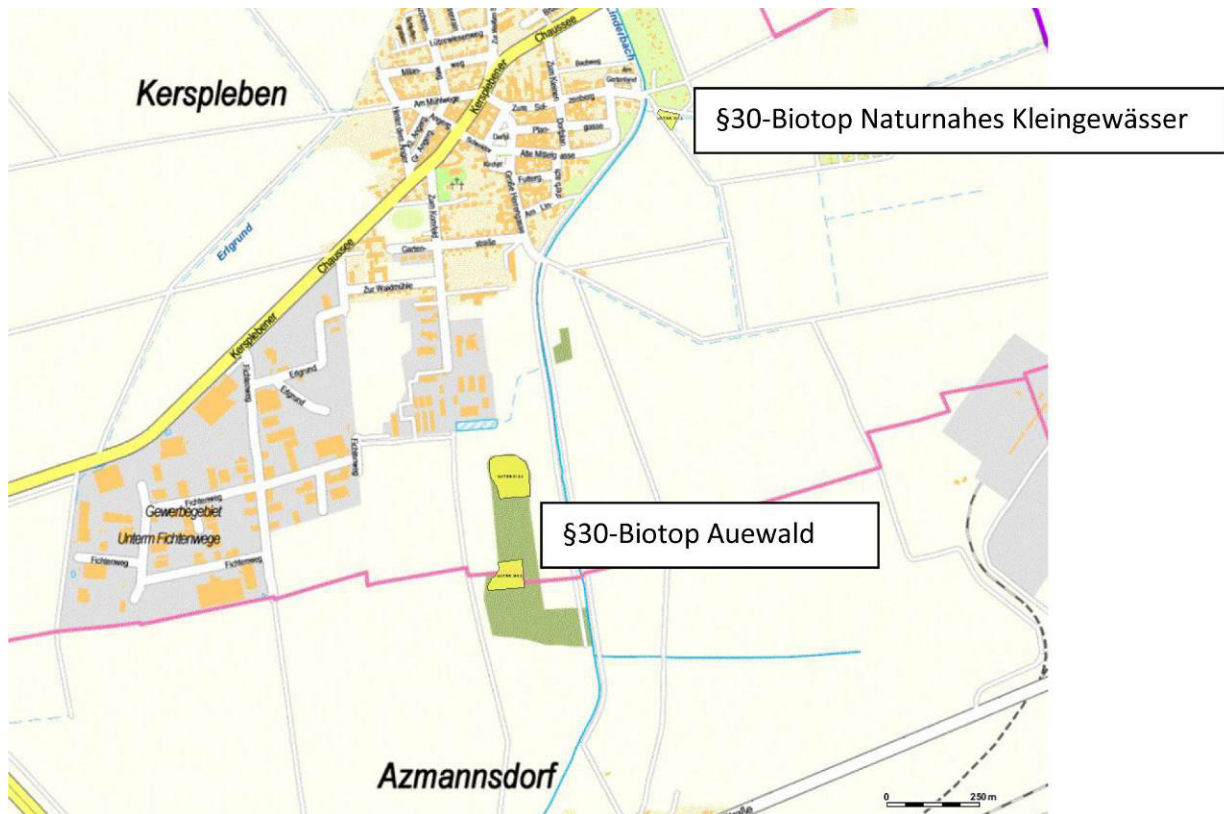


Abbildung 2 - Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) in der Umgebung des Geltungsbereiches (UNB Erfurt, 12.11.2014)

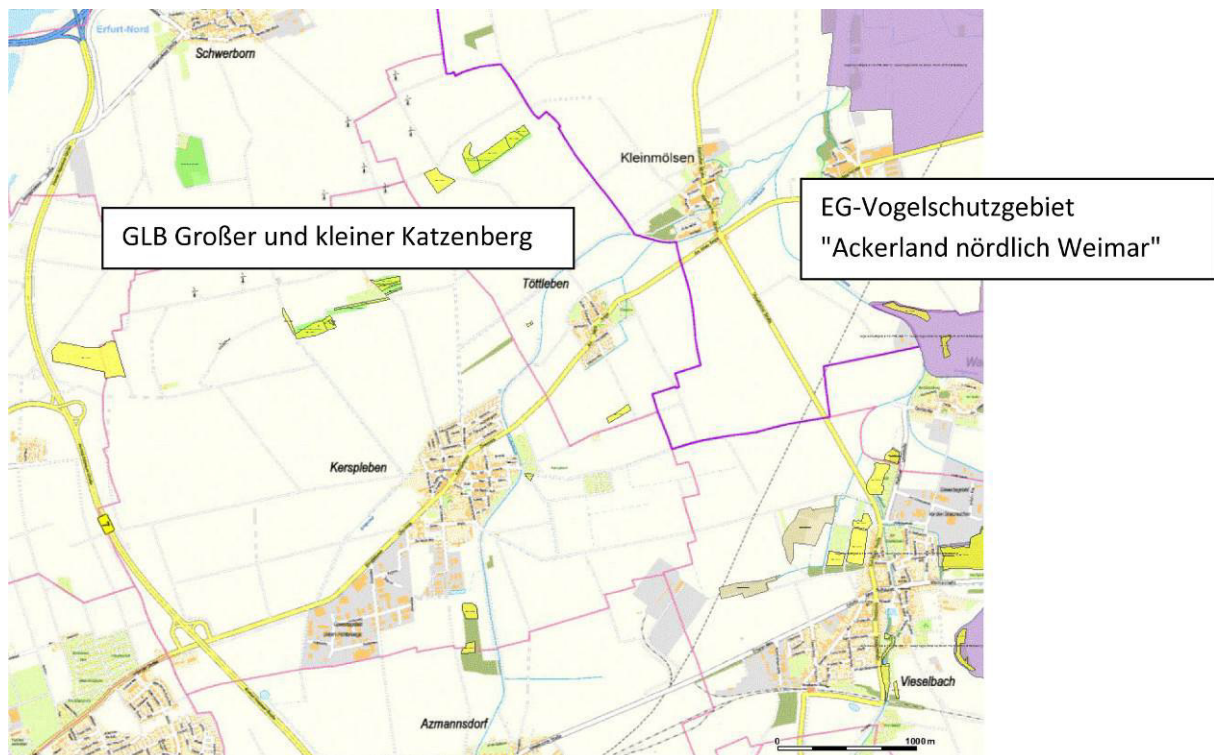


Abbildung 3 - Weitere Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches (UNB Erfurt, 12.11.2014)

Folgende gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG sind in der Umgebung registriert (Abb. 2):

- ein naturnahes Kleingewässer nördlich der Ortslage Kerspleben,
- ein Auenwald südlich des B-Plangebietes.

Im weiteren Betrachtungsraum liegt etwa 2,5 km nordwestlich des Geltungsbereiches der Geschützte Landschaftsbestandteil „Großer und kleiner Katzenberg“ (Abb. 3).

Das EU-Vogelschutzgebiet „Ackerland nördlich Weimar“ beginnt in ca. 3,5km Luftlinie nordöstlich des B-Plangebietes.

Beeinträchtigungen dieser Biotop und Schutzgebiete durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind vom Menschen beeinflusste Biotop zu verzeichnen (Abb. 4-8).

Der nördliche Teil ist von einer extensiv gepflegten Wiese mit einer dichten, 3 bis 7m breiten Hecke geprägt. Die Hecke begrenzt das Grünland im Westen, Norden und Osten. Die Artenzusammensetzung ist überwiegend von Sträuchern gekennzeichnet und naturnah, wenngleich sich einige nicht heimische Arten finden.

Die Wiese stellt sich angesichts häufiger Mahd strukturarm dar. Am südlichen Rand der Wiese befinden sich Aufschüttungen aus Erde, Kies und Steinen mit Sukzessionserscheinungen.

Die Flächen westlich der Hecke, zwischen den Parkplätzen und der Wohnbebauung „Am Kornfeld“ stellen sich als intensiv gepflegte Rasenflächen dar.



Abbildung 4 – Übersicht des für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung relevanten Vegetationsbestandes (nicht maßstäblich)

Der Bereich nördlich des vorhandenen Wohnhauses wird als Grabeland (Hausgarten) intensiv genutzt. Daran schließen sich versiegelte Flächen mit Zufahrten und Lagerplätzen an.

Die Freiflächen, die die Autolackiererei direkt umgeben, bestehen überwiegend aus Zufahrten und Stellplätzen mit sehr hohem Versiegelungsgrad. Im Westen und Südwesten schließen eine intensiv gepflegte Wiese und Einzelbäume die bisherige Gewerbefläche ab.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird von einer landschaftlich gestalteten Parkanlage mit Großbäumen und weitläufigen Rasenflächen geprägt. Hier befindet sich ein im Jahr 2010 angelegter Teich, an dessen Uferbereichen sich 2011 bis 2013 gepflanzte Gehölzflächen anschließen.

Der südwestliche Geländeteil stellt sich als Brache mit Erdlagern dar.

Das gesamte Flurstück 476 der Flur 3 Gemarkung Kerspleben wurde mithin aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen.



Abbildung 5 – Wiese im Norden des Geltungsbereiches (oben links)

Abbildung 6 - Hecke am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches (oben rechts)

Abbildung 7 - Großgehölze und Teich in Parklandschaft (unten links)

Abbildung 8 - Erdlager auf südwestlichen Teil des Plangebietes; im Bild links: Baumreihe am Gewerbeparkplatz (unten rechts)

Für die städtebauliche und Luftqualität sind die Offenlandbiotope und der Gesamtgehölzbestand von allgemeiner Bedeutung.

Die vorhandene Vegetation ist hinsichtlich der Heutigen Potentiell Natürlichen Vegetation (HPNV) nur in Teilbereichen als naturnah einzuschätzen. Insbesondere die Zufahrten, Lagerplätze und intensiv gepflegte Wiesen sind naturfern.

Die Realisierung des Vorhabens hat eine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung von Vegetationsflächen zur Folge. Zur Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Struktur ist der Erhalt der dichten Hecke im Norden nicht komplett möglich. Die Extensiv-Wiese im Norden und die Brache mit Erdlager im Südwesten werden ebenfalls überformt.

Die Parkanlage mit dem Teich sowie Wiesen und Einzelbäume südlich und westlich der Autolackiererei bleiben erhalten.

Die zu erhaltenden Grünflächen, insbesondere der verbleibende Teil der Hecke im Norden und Nordosten des Geltungsbereiches, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Für den Verlust der Hecke im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches hat ein mindestens flächengleicher Ausgleich durch vorrangig dornstrauchreiche Hecken zu erfolgen.

Auf den nicht überbauten Flächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind 35 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind je 4 oberirdische Stellplätze ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Von diesen 42 Bäumen sind mindestens 11 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Von den 42 Bäumen können 14 Bäume in die Strauchflächen der Parklandschaft, am südlichen Rand des Geltungsbereiches integriert werden.

Die Bäume sind als Hochstämme aus extra weitem Stand, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14cm zu pflanzen.

Diese von den Festlegungen der Begrünungssatzung abweichende, geringere Pflanzqualität begründet sich in den besseren Anwuchserfolgen als bei größeren Gehölzqualitäten. Langjährige Erfahrungen im Thüringer Becken, speziell in Erfurt zeigen, dass jüngere Bäume das Verpflanzen und die Umstellung von der Baumschulkultur an den neuen Standort deutlich besser vertragen als ältere Exemplare. Die anfänglich geringere Biomasse wird durch das nachfolgend intensivere Wachstum innerhalb weniger Jahre ausgeglichen.

Als Pflanzqualität für die Sträucher werden leichte Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100cm festgesetzt.

3.6.3 Fauna

Für das Vorhaben wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt. Dazu fand am 17.09.2014 eine Vor-Ort-Begutachtung statt. Folgende Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich Bestand und Betroffenheit durch das Vorhaben betrachtet:

Tabelle 1 - Übersicht zu Bestand und Betroffenheit von Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (nach SaP 2014)

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie	Bestand und Betroffenheit; Erfordernis von Maßnahmen
Säugetiere (ohne Fledermäuse):	Nicht zu erwarten
- Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>)	Kein Nachweis vorhanden Kein geeigneter Lebensraum vorhanden
- Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>)	Kein Nachweis vorhanden Potentieller Lebensraum (Hecken) vorhanden, Art jedoch sehr störungsempfindlich, Auftreten eher siedlungsfern
Säugertiere: Fledermäuse	Kein Nachweis im Plangebiet und nahen Umfeld vorhanden Im potentiell betroffenen Bereich keine Quartiere zu erwarten, jedoch entlang des Linderbachs mit Begleitgehölzen wahrscheinlich Jagdhabitat und Quartiere zu erwarten; erhebliche Beeinträchtigung durch Vorhaben nicht gegeben; Verlust potentieller Jagdhabitats kann durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen werden
Kriechtiere	Keine Nachweise vorliegend
- Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Keine Nachweise vorliegend, jedoch potentieller Lebensraum in den Erd-/ Steinablagerungen auf dem Gelände gegeben; zur Klärung von Betroffenheit und Erfordernis von Maßnahmen erfolgte im Frühjahr 2015 eine Kontrolle potentieller Lebensräume; es wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen ¹ ; da Tötung/ Störung von möglicherweise einwandernden Tieren nicht auszuschließen sind, werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt
Lurche	Keine Nachweise für Anhang-IV-Arten vorhanden, jedoch mit dem Teich potentiell attraktives Laichgewässer gegeben; Teichfrosch (<i>Pelophylax esculentus</i>), Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>) und Teichmolch (<i>Triturus vulgaris</i>) vor Ort nachgewiesen vorsorglich sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen (s.u.)
Schmetterlinge	Aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume keine Arten zu erwarten
Käfer	Keine potentiell von den Baumaßnahmen betroffenen Brutstätten (alte Bäume) vorhanden
Libellen	Nicht zu erwarten, da keine geeigneten Lebensräume vorhanden

¹ Siehe Gutachten „Untersuchung auf ein Vorhaben der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Vorhabenbezogener Bebauungsplan Zum Kornfeld“ vom Mai 2015

Tabelle 2 – Übersicht zu Bestand und Betroffenheit von Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (nach SaP 2014)

Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie	Bestand und Betroffenheit; Erfordernis von Maßnahmen
	Keine Vogelarten für Vorhabengebiet und nahes Umfeld vorliegend; Aufgrund Habitatausstattung und anthropogenen Vorbelastungen Auftreten gefährdeter, streng geschützter oder Anh.-1-Arten nicht wahrscheinlich
Nischen- und Gebäudebrüter	Auftreten potentiell möglich, wahrscheinlich guter Zustand der lokalen Population Verbotstatbestände und Störungsverbot sind nicht erfüllt
Heckenbrüter, Baumbrüter, Bodenbrüter in Wäldern, lichten Gehölzgruppen und Gebüsch	Auftreten potentiell möglich, wahrscheinlich guter Zustand der lokalen Population Verbotstatbestände und Störungsverbot sind nicht erfüllt, wenn Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden

Die SaP führte insgesamt zu folgendem Ergebnis:

„Die Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Abschnitt 3.1.) nicht erfüllt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nur bei einem eventuellen Vorkommen der Zauneidechse erforderlich. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (potentiell) betroffener lokaler Populationen ist nicht zu erwarten. Streng geschützte Arten entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 (teilweise) und 3 ThürNatG werden vom geplanten Vorhaben nicht betroffen“ (SaP 2014, S. 28).

Gemäß den in der SaP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung vorhabenbedingter negativer Wirkungen auf die Fauna wurde im Frühjahr 2015 das Plangebiet, insbesondere die Ablagerungsflächen (Bodenmaterial) auf ein Vorkommen der Zauneidechse hin kontrolliert. Dazu fanden am 16.04.2015 und 29.04.2015 bei jeweils optimaler Witterung (warm, sonnig, trocken, wenig Wind) systematische Begehungen statt.

Bei den beiden Kontrollterminen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

In der Zusammenschau mit den Ergebnissen der SaP vom Herbst 2014 kann damit ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden.

Um ein ggf. mögliches Einwandern zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

In der Gesamtbetrachtung von SaP und Untersuchung auf ein Vorkommen der Zauneidechse sind eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung vorhabenbedingter negativer Wirkungen auszuführen:

- Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten zwischen Oktober und Februar,
- Roden der Wurzelstöcke außerhalb der Überwinterungszeiten von Amphibien und Reptilien zwischen 01. April und 31. August,
- Entfernen der Ablagerungsflächen (Erd-/ Kieslager) innerhalb der aktuellen Vegetationsperiode,

- sollte innerhalb dieses Zeitraums keine Entfernung möglich sein, Herstellung eines strukturarmen Zustandes, z.B. durch Einebnung und regelmäßige Mahd,
- Entfernung der Bodenablagerungen außerhalb der Überwinterungszeiten von Amphibien zwischen 01. April und 30. September,
- Mahd der nördlichen Wiese im Herbst vor Beginn der Baumaßnahme und Erhaltung eines kurzrasigen und strukturarmen Zustandes bis zum Beginn der Tiefbauarbeiten,
- Neupflanzung freiwachsender, dornstrauchreicher Hecken am südlichen Rand des Geltungsbereiches als Ausgleich für den vorhabenbedingten Verlust von Brutplätzen heckenbrütender Arten.

Bei der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind diese Maßnahmen der Bauzeitbeschränkung, der Kontrolle und des Ausgleichs durchzuführen. Zwischen der Entfernung der Bestandshecke und der Neuanlage von Hecken sollen nicht mehr als 2 Jahre liegen.

3.7 Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich am südlich Rand des Dorfkerns von Kerspleben, im Übergangsbereich von Wohn- und Gewerbeflächen zu Gärten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Linderbachaue mit seiner Begleitvegetation. Das Gebiet liegt im bevorzugten Raum für Kurzzeiterholung von Kerspleben.

Das Landschaftsbild hat lediglich eine mäßige Bedeutung, da visuelle Beeinträchtigungen durch vorhandenes Gewerbe innerhalb und außerhalb der Vorhabengrenzen sowie durch landwirtschaftliche Betriebe und südlich des Plangebietes durch eine Hochspannungsleitung vorliegen.

Als Biotope mit hoher Erlebnisqualität innerhalb des Geltungsbereiches sind im Südosten der Teich mit seiner umgebenden Bepflanzung sowie die Hecke im Norden zu werten. Die anderen Biotope weisen nur geringe Erlebnisqualitäten auf, insbesondere Brachen und Lagerplätze.

Die beabsichtigte Bebauung zieht eine visuelle Verdichtung von Baukörpern mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach sich. Dieses Effekte sind minimierbar. Durch die vorgesehene Neuordnung der Flächen sowie durch die Baum- und Heckenpflanzungen wird die Gartenzone des Ortsrandes stärker strukturiert.

Die Erholungsnutzung wird sich auf die Naherholung der künftigen Wohnbebauung, für die Anwohner beschränken. Das Gelände wird nicht öffentlich zugänglich sein. Lärmemissionen vom vorhandenen Gewerbe, von Parkplätzen und dem BHKW stellen Vorbelastungen der Erholungsnutzung dar. Bei Umsetzung der Vorschläge der Schallimmissionsprognose und des Klimagutachtens können zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzung vermieden bzw. gemindert werden.

4 Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP KER 663 „Zum Kornfeld“ werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 barrierearmen bzw. barrierefreien Mehrgenerationenhäuser mit ca. 30 Wohnungen,
- Sicherung des Erdgeschosses des südlichen Mehrgenerationshauses als Haus „Wohnen und Gesundheit“ mit Arztpraxis und Physiotherapie bzw. Pflegedienst,
- planungsrechtliche Umsetzung des Bebauungskonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Sicherung der Erschließung,
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils,
- Bewältigung von Konflikten mit benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und Artenschutz,
- Ausschluss von Eingriffen in die ausgeübte Nutzung des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes.

5 Grünordnung

Im Planungsgebiet sollen aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht folgende modifizierte und überformte Elemente zum zukünftigen Bild bzw. Image des Wohn- und Mischgebietes beitragen:

- Erhalt der dichten Hecke am nördlichen und östlichen Rand des Flurstücks 478/18,
- Erhalt der Einzelbäume und Baumreihe am Parkplatz der Autolackiererei,
- Erhalt und dauerhafte Unterhaltung der Parklandschaft mit Altbäumen, Gehölzflächen, Teich und Uferbegleitvegetation im Südosten,
- Schaffung einer grünen, strukturreichen Übergangszone am südlichen Rand des Flurstückes 476 durch ergänzende Heckenpflanzungen,
- Begrünung bzw. gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Pflanzgebote von Bäumen und Hecken.

5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird neben dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in Thüringen auch das empfohlene Bilanzierungsmodell einschließlich der Anhänge A und B zugrunde gelegt².

² Im Sinne des ThürNatG, unter Verwendung der Informationen des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU):
TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens,

Danach lässt sich die naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche unter Berücksichtigung des Einzelfalls in einer Skala (=Bewertungsstufe) von 0 bis 55 einstufen (Abb. 9).

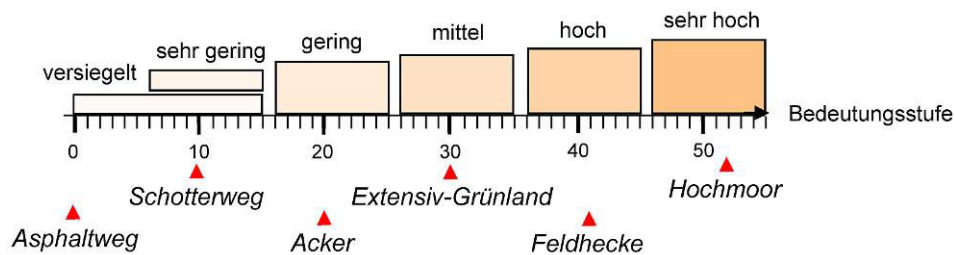


Abbildung 9 - Skala der naturschutzfachlichen Bedeutung einer Fläche (=Bewertungsstufe)
(aus: TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell, S. 3)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für den Großteil des Geltungsbereiches als Ausgangszustand der Flächenbestand von 2009 angenommen. Im Südosten des Plangebietes wird als Ausgangszustand der gegenwärtige Bestand angesetzt, da die seit 2009 ausgeführten Vegetationsarbeiten als Kompensationsmaßnahmen für den Teichneubau festgelegt waren.

Die Bestimmung der Biotoptypen erfolgte anhand von Luftbildern, Beschreibungen des Grundstückseigentümers und Aussagen des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Erfurt.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden inhaltlich und lagemäßig so ausgestaltet, dass sie die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen auch kompensieren können. Dabei wurden neben den Aussagen des Landschaftsplanes auch die Ergebnisse der im Juli 2014 durchgeführten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

5.1.1 Bewertung des Bestandes

Das Bearbeitungsgebiet ist durch verschiedene Nutzungen bereits anthropogen überformt. Karte 1 stellt den für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zugrunde gelegten Bestand dar.

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches aufgelistet, quantifiziert und bewertet:

TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell,
TMLNU (2007): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Vorhaben optimieren – Beeinträchtigungen ausgleichen. Informationen und Empfehlungen zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Tabelle 3: Ökologische Bewertung des Bestandes

Biotoptyp	Bewertung/ Ausprägung	Bedeutungs- stufe	Fläche in m²
2500	Bewertung: hoch		
Teich	Kurzcharakteristik:		
	naturnahes Standgewässer unterschiedlicher Tiefe und Uferausprägung, einschließlich Ufersäume	40	2.250
4110	Bewertung: gering		
Acker	Kurzcharakteristik:		
	intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche	20	2.242
4223	Bewertung: mittel		
Wiese, extensiv	Kurzcharakteristik: von Gräsern dominiertes, gemähtes Grünland ohne Intensivnutzung	27	5.300
4250	Bewertung: gering		
Wiese, intensiv	Kurzcharakteristik: häufig gemähter Rasen	23	1.626
6110	Bewertung: hoch		
Hecken, Gebüsch	Kurzcharakteristik: dichte, von Sträuchern geprägte frei wachsende Hecke aus heimischen und nicht heimischen Arten	35	2.810
6302	Bewertung: hoch		
Baumreihe	Kurzcharakteristik:		
	Reihe aus Laubbäumen entlang Zufahrt und Stellplätzen, auf intensiv gemähtem Rasen	35	8 Stck
6400	Bewertung: hoch		
Einzel- bäume	Kurzcharakteristik: Einzel-Laubbäume auf intensiv gemähtem Rasen	35	3 Stck
9391	Bewertung: sehr gering		
Grabeland	Kurzcharakteristik:		
	intensiv bewirtschafteter, von Beeten dominierter Garten	10	560
9216	Bewertung: teilversiegelt		
Lagerplatz	Kurzcharakteristik:		
	intensiv genutzte Lager- und Abstellfläche mit fest gefahrenem Boden	1	480
9216	Bewertung: teilversiegelt		
Terrasse	Kurzcharakteristik:		
	gepflasterte Terrassen und Wege am Wohnhaus	2	790

Biotoptyp	Bewertung/ Ausprägung	Bedeutungs- stufe	Fläche in m²
9219	Bewertung: versiegelt		
Sonstige Straßen- verkehrs- flächen	Kurzcharakteristik: versiegelte Zufahrten, Wege, Parkplätze	0	3.460
9132	Bewertung: versiegelt		
Wohnhaus	Kurzcharakteristik:		
	Gebäude mit fester Dachdeckung/ versiegelt	0	306
9142	Bewertung: versiegelt		
Sonstiges Gewerbe	Kurzcharakteristik: Werkstatt-Gebäude mit fester Dachdeckung/ versiegelt	0	1.660
9311	Bewertung: durchschnittlich, teilweise strukturreich		
Garten, extensiv	Kurzcharakteristik:		
	extensiv gepflegter Garten mit grasbetonten, häufig gemäh- tem Grünland, heimischen und nicht heimischen Sträuchern sowie einzelnen heimischen und nicht heimischen Bäumen	25	4.860
	Summe [m²]		26.344

Die vorgenannten Biotoptypen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 4- Zusammenfassung der Bestands-Biotoptypen

Landwirtschaftliche Fläche, Acker	2.242	m²	9%
Grünflächen, Rasen, Hecken	15.156	m²	58%
Teich einschl. Ufersäume	2.250	m²	9%
Verkehrsflächen, teilversiegelt	1.270	m²	5%
Verkehrsflächen und Bebauung, vollversiegelt	5.426	m²	21%
Summe	26.344	m²	100%

5.1.2 Bewertung der Eingriffsflächen

In Karte 2 sind die geplanten Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches aufgezeigt. Davon ausgehend stellt Karte 3 die Eingriffsflächen dar, die in der nachfolgenden Tabelle 5 bewertet werden.

Durch den Vergleich der Bedeutungsstufen der Biotope auf Bestands- und Planungsebene wird festgestellt, wo und mit welcher Schwere sich der Eingriff nachteilig auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirkt. Ergebnis dieser Eingriffsbewertung sind Flächenäquivalente, die in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einfließen.

Tabelle 5 - Ökologische Bewertung der Eingriffsflächen

	Eingriffsfläche	Flächengröße		Bestand		Planung		Bedeut.-stufen-differenz	Flächen-äquivalent
				Biotoptyp	Bedeut.-stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeut.-stufe	Eingriffs-schwere	Wertverlust
	A	B		C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
Eingriffsflächen Teilbereich Wohnungsbau									
	E1	673	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Gebäude, vollversiegelt V	0	-27	-18.171
	E2	702	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Gebäude, vollversiegelt V	0	-27	-18.954
	E3	29	m²	Hecke (6110)	35	Gebäude, vollversiegelt V	0	-35	-1.015
	E4	73	m²	Hecke (6110)	35	Zufahrt Tiefgarage, vollversiegelt V	0	-35	-2.555
	E5	73	m²	Hecke (6110)	35	Terrassen, teilversiegelt V	3	-32	-2.336
	E6	125	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Terrassen, teilversiegelt V	3	-24	-3.000

	Eingriffs- fläche	Flächen- größe		Bestand		Planung		Bedeut.- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
				Biotoptyp	Bedeut.- stufe	Biotoptyp (Aus- prägung)	Bedeut.- stufe	Eingriffs- schwere	Wertver- lust
	A	B		C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
	E7	342	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Zufahrt, Wege, teilversiegelt V	2	-25	-8.550
	E8	156	m²	Hecke (6110)	35	Zufahrt, Wege, teilversiegelt V	2	-33	-5.148
	E9	87	m²	Hecke (6110)	35	Parkplatz, teil- versiegelt V	3	-32	-2.784
	E10	81	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Parkplatz, teil- versiegelt V	3	-24	-1.944
	E11	281	m²	Hecke (6110)	35	Grünanlage (9311)	20	-15	-4.215
	E12	40	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Grünanlage (9311)	20	-7	-280
	E13	1.355	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Grünanlage (9311)	20	-7	-9.485
Eingriffsflächen Teilbereich Gewerbe I (Pflege, Medizin, Wohnen)									
	E14	325	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Gebäude, voll- versiegelt V	0	-27	-8.775
	E15	58	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	BHKW, Dach- begrünung V	9	-18	-1.044
	E16	134	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Lagerplatz überdacht, Dach- begrünung V	9	-18	-2.412
	E17	112	m²	Hecke (6110)	35	Gebäude, voll- versiegelt V	0	-35	-3.920
	E18	159	m²	Hecke (6110)	35	Grünanlage (9311)	20	-15	-2.385
	E19	69	m²	Hecke (6110)	35	Parkplatz, teil- versiegelt V	3	-32	-2.208
	E20	157	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Parkplatz, teil- versiegelt V	3	-24	-3.768

	Eingriffs- fläche	Flächen- größe		Bestand		Planung		Bedeut.- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
				Biotoptyp	Bedeut.- stufe	Biotoptyp (Aus- prägung)	Bedeut.- stufe	Eingriffs- schwere	Wertver- lust
	A	B		C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
	E21	56	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Weg, Müllton- nen, teilversie- gelt V	3	-24	-1.344
	E22	145	m²	Grabeland (9391)	10	Lagerplatz, teilversiegelt V	1	-9	-1.305
	E23	471	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Grünanlage (9311)	20	-7	-3.297
Eingriffsflächen Teilgebiet Einfamilienhaus									
	E24	196	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Gebäude, Ga- rage, Dach- begrünung V	9	-18	-3.528
	E25	70	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Wege, Terras- sen, teilversie- gelt V	3	-24	-1.680
	E26	298	m²	Wiese, extensiv (4223)	27	Grünanlage (9311)	20	-7	-2.086
Eingriffsflächen Teilgebiet Gewerbe II (Hausmeis- terservice)									
	E27	460	m²	Acker, intensiv (4110)	20	Gebäude, voll- versiegelt V	0	-20	-9.200
	E28	430	m²	Acker, intensiv (4110)	20	Zufahrt, Wege, teilversiegelt V	2	-18	-7.740
	E29	1.073	m²	Acker, intensiv (4110)	20	Grünanlage (9311)	20	0	0

	Eingriffs- fläche	Flächen- größe		Bestand		Planung		Bedeut.- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
				Biotoptyp	Bedeut.- stufe	Biotoptyp (Aus- prägung)	Bedeut.- stufe	Eingriffs- schwere	Wertver- lust
	A	B		C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
Eingriffsflächen Teilgebiet Park, privat									
	E30	83	m²	Grabeland (9391)	10	Gewächshaus, vollversiegelt V	0	-10	-830
	E31	12	m²	Lagerplatz, teilversie- gelt (9216)	1	Mauer, vollver- siegelt V	0	-1	-12
	E32	10	m²	Acker, intensiv (4110)	20	Teichmauern, teilversiegelt V	5	-15	-150
	E33	117	m²	Grabeland (9391)	10	Wege, teilver- siegelt V	3	-7	-819
	E34	179	m²	Grabeland (9391)	10	bewirtschafteter Garten (9351)	20	10	1.790
	E35	95	m²	Lagerplatz, teilversie- gelt (9216)	1	Wege, teilver- siegelt V	3	2	190
	E36	363	m²	Lagerplatz, teilversie- gelt (9216)	1	bewirtschafteter Garten (9351)	20	19	6.897
	E37	51	m²	Zufahrt Lagerpl., Betonflä- che (9219)	0	bewirtschafteter Garten (9351)	20	20	1.020
	E38	16	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Gerätehaus, vollversiegelt V	0	-25	-400
	E39	369	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Graben, Stein- schüttung (9319)	30	5	1.845
	E40	232	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Wege, Terras- sen, teilversie- gelt V	3	-22	-5.104
	E41	655	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Wege Schotter V	10	-15	-9.825
	E42	129	m²	Terrasse, teilversie- gelt (9216)	2	Wege Schotter V	10	8	1.032

	Eingriffs- fläche	Flächen- größe		Bestand		Planung		Bedeut.- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
				Biotoptyp	Bedeut.- stufe	Biotoptyp (Aus- prägung)	Bedeut.- stufe	Eingriffs- schwere	Wertver- lust
	A	B		C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
	E43	15	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Gebüsch/ Baumhecke (6120)	40	15	225
	E44	49	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Wege, Terras- sen, teilversie- gelt V	3	-22	-1.078
	E45	440	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Aufschüttung, Gebüsch/ Baumhecke (6120)	40	15	6.600
	E46	172	m²	Garten, extensiv (9311)	25	Wiese (4222)	30	5	860
	Summe Flächenäquivalent (Wertverlust)								-130.888

130.888 Wertpunkte sind im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zu kompensieren.

5.1.3 Bewertung der Ausgleichsflächen

Karte 4 stellt die Ausgleichsmaßnahmen dar.

In nachfolgender Tabelle 6 erfolgt die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen. Ergebnis dieses Arbeitsschrittes ist ein positiver Verrechnungswert als Ausdruck des Wertzuwachses auf den Kompensationsflächen.

Tabelle 6 - Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

	Kompensations- maßnahme	Flächen- größe		Bestand		Planung		Bedeut.- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
				Biotoptyp	Bedeut.- stufe	Biotoptyp (Aus- prägung)	Bedeut.- stufe	Aufwertung	Wertzuwachs
	A	B		C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
Ausgleichsflächen Teilbereich Wohnungsbau									
	A1	36	m²	Grün- anlage (9311)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	540
	A2	36	m²	Grün- anlage (9311)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	540
	A3	75	m²	Grün- anlage (9311)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	1.125
	A4	36	m²	Grün- anlage (9311)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	540
	A5	150	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	2.250
	A6	50	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	750
	A7	20	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	300
	A8	27	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	405
Ausgleichsflächen Teilbereich Gewerbe I (Pflege, Medizin, Wohnen)									
	A9	50	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	750
	A10	50	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum I. Ordnung (6400)	35	15	750
	A11	100	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	1.500
	A12	96	m²	Grün- anlage (9311)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	1.440
Ausgleichsflächen Teilgebiet Einfamilienhaus									
	A13	75	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	1.125

Kompensations- maßnahme	Flächen- größe		Bestand		Planung		Bedeut.- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
A	B		Biotoptyp	Bedeut.- stufe	Biotoptyp (Aus- prägung)	Bedeut.- stufe	Aufwertung	Wertzuwachs
			C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
Ausgleichsflächen Teilgebiet Gewerbe II (Hausmeisterservice)								
A14	150	m²	Grün- anlage (9311)	20	Einzelbaum I. Ordnung (6400)	35	15	2.250
A15	135	m²	Grün- anlage (9311)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	2.025
A16	218	m²	Grün- anlage (9311)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	3.270
Ausgleichsflächen Teilgebiet Park, privat								
A17	75	m²	Bewirt- schafteter Garten (9351)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	1.125
A18	25	m²	Bewirt- schafteter Garten (9351)	20	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	15	375
A18a	350	m²	Strauch- Hecke (6110)	35	Einzelbaum II. Ordnung (6400)	35	0	0
Ausgleichsflächen im westlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches								
A19	162	m²	Acker, intensiv (4110)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	2.430
A20	160	m²	Acker, intensiv (4110)	20	Strauch-Hecke (6110)	35	15	2.400
A21	200	m²	Grün- anlage (9311)	15	Einzelbaum I. Ordnung (6400)	35	20	4.000
A22	23	m²	Parkplatz, teilversieg. V	2	Einzelbaum I. Ordnung (6400)	35	33	759
A23	240	m²	Grün- anlage (9311)	15	Strauch-Hecke (6110)	35	20	4.800
A24	293	m²	Parkplatz, teilversieg.	2	Dach- begrünung	9	7	2.051
Summe Flächenäquivalent (Wertzu- wachs)								37.500

Der Wertzuwachs auf den Ausgleichsflächen beträgt 37.500 Wertpunkte.

5.1.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die nachfolgende Bilanzierung der Verrechnungswerte (Wertverlust vs. Wertzuwachs) zeigt auf, inwiefern mit den zugeordneten Maßnahmen unter flächenmäßigen Aspekten ein hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes geschaffen werden kann:

Tabelle 7 - Gegenüberstellung der ermittelten Konflikte und vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Eingriffsfläche	Flächengröße		Flächenäquivalent	Ausgleichsmaßnahme	Flächenäquivalent	Begründung
			Eingriff	(zugeordneter Anteil)	Ausgleich	
Ausgleichsmaßnahmen						
Teilbereich Wohnungsbau						
E1-E13	4.017	m²	-78.437	A1-A8	6.450	Ausgleich für gerodete Hecke und anteilig Flächenversiegelung
Teilbereich Gewerbe I (Pflege, Medizin, Wohnen)						
E14-23	1.686	m²	-30.458	A9-A12	4.440	Ausgleich für gerodete Hecke und anteilig Flächenversiegelung
Teilgebiet Einfamilienhaus						
E24-26	564	m²	-7.294	A13	1.125	Teil-Ausgleich für Flächenversiegelung
Teilgebiet Gewerbe II (Hausmeisterservice)						
E27-E29	1.963	m²	-16.940	A14-A16	7.545	Ersatz für gerodete Hecke im Norden; anteiliger Ausgleich für Flächenversiegelung
Teilgebiet Park, privat						
E30-E46	4.445	m²	2.241	A17-A18a	1.500	Teil-Ausgleich für Flächenversiegelung
Westliches Teilgebiet des Geltungsbereiches						
	1.078	m²		A19-A24	16.440	Ersatz für gerodete Hecke im Norden; anteiliger Ausgleich für Flächenversiegelung
Summen Flächenäquivalente			-130.888		37.5000	
Ergebnis (Ausgleich-Eingriff)					-93.388	

Die Intensität der Eingriffe in den Naturhaushalt führt zu dem Ergebnis, dass ein Kompensationsbedarf entsteht, der nur zum Teil am Standort realisierbar ist. Es ergibt sich ein Defizit in Höhe von 93.388 Flächenäquivalenten. Somit sind weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Stadt Erfurt wird folgende Ersatzmaßnahme vorgegeben:
Nördlich des Plangebietes sind am Linderbach ein Wehr restlos zurückzubauen sowie betroffene Böschungen und Ackerflächen wiederherzustellen (Abb. 10).



Abbildung 10 - Lage der Ersatzmaßnahme A3 und des Geltungsbereiches im Gebiet Erfurt-Kerspleben, Aufnahme 24.08.2011 (Google Earth, 04.02.2015)

Das ehemalige Wehr war Teil einer heute nicht mehr existenten Beregnungsanlage zur Bewässerung der benachbarten Felder. Heute existieren davon noch Betonfundamente und betominöse, flächige Uferbefestigungen.

Das Flurstück, auf dem der Linderbach fließt, sowie die angrenzenden Ufer befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Die östlich anschließenden Flächen gehören Privateigentümern. Auf Privateigentum liegen auch die großen Fundamente zwischen den Eschen.

Die flächige Böschungsbefestigung ist nur noch teilweise zu erkennen. Die Böschung weist überwiegend Rasenbewuchs auf.

In der Bachsohle befinden sich an beiden Uferseiten flächige Betonfundamente von etwa 80x150x30cm, die in den Gewässerquerschnitt hineinragen.

Ab ca. 5m hinter der Böschungskrone befinden sich mehrere große Fundamente (ca. 100x120cm), die vermutlich tief gegründet sind. Dazwischen haben sich Eschen (Anflug) zu bereits stattlichen Exemplaren entwickelt. Die Gehölze sind überwiegend mehrstämmig ab der Stammbasis. Am Übergang zur bewirtschafteten Ackerfläche im Osten gibt es einen Streifen aus kleineren, strauchartig gewachsenen Eschen.

Es sind sämtliche Betonfundamente und die Uferbefestigung zurückzubauen. Das Ufer ist anschließend im Bereich des Rückbaus mit Wasserbausteinen bis zu einer Höhe von 75cm über Bachsohle zu sichern. Der obere Böschungsbereich ist mit Oberboden anzudecken und mit Landschaftsrasen anzusäen.

Auf dem kommunalen Flurstück sind 3 Bäume (Malus sylvestris, H, StU 12-14cm) mit einem Abstand von etwa 10m untereinander anzupflanzen. Für die Begrünung der öffentlichen Flächen sind 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege auszuführen.

Auf den privaten Flächen ist nach Rückbau der Fundamente Oberboden auftragen. Der Gehölzbewuchs soll erhalten bleiben.

Begründung der Ersatzmaßnahme:

Der Rückbau des Wehres und die Wiederherstellung von Böschung und Ackerflächen dienen der Revitalisierung des Fließgewässers Linderbach. Die Maßnahme steht im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplans und des Masterplan Grün der Stadt Erfurt.

Das ehemalige Wehr liegt etwa 500 m vom Plangebiet entfernt. Damit ist neben dem funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein räumlicher Zusammenhang gegeben.

Bewertung der Ersatzmaßnahme:

Die Bewertung der Ersatzmaßnahme erfolgt über die zu erwartenden Ausführungskosten von Rückbau und Flächenwiederherstellung. Diese Kosten werden den Kosten gegenüber gestellt, die zu erwarten wären, wenn ein flächenhafter Ausgleich durch die Pflanzung einer Strauch-Hecke auf Intensiv-Acker erfolgen würde (Tab. 9, s. beiliegende Kostenermittlung).

Tabelle 8 - Gegenüberstellung der Kostenansätze Rückbau Wehr - Pflanzung Hecke auf Acker

Kostenansatz Rückbau Wehr	Kostenansatz Pflanzung einer Strauch-Hecke auf Intensiv-Acker
- Baustellenzufahrt, einschl. Wiederherstellung der Fläche - Beton flächig entfernen aus Böschung - Betonfundamente in Bachsohle und auf Böschungskrone entfernen - Wasserbausteine einbauen (d mind 50cm, Höhe ca. 75cm, 15 m Uferlänge) - Oberbodenauftrag - 3 St Obstbäume 12-14 pflanzen und 3 Jahre pflegen	- Angenommenes Bestandsbiotop: Acker, intensiv (4110), Bedeutungsstufe: 20 - Angenommenes Planungsbiotop: Strauch-Hecke (6224), Bedeutungsstufe: 40 - Resultierende Bedeutungsstufendifferenz: 20 - Angestrebter Wertzuwachs: 93.888 Flächenäquivalente - Folglich anzunehmende erforderliche Fläche: Wertzuwachs/ Bedeutungsstufendifferenz = $93.888 / 20 = 4.695 \text{ m}^2$ (entspricht bei 1 Strauch je $1,5 \text{ m}^2$ = 3.130 Sträuchern) - Bodenvorbereitung, Pflanzarbeiten, einschl. 1 Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege
Erfahrungswert gemäß Kostenschätzung: 32.011,77 € brutto	Erfahrungswert für Pflanzung von Hecken derartigen Charakters und Dimension: gemäß Kostenschätzung: 32.017,43 € brutto

Mit der vorgegebenen Ersatzmaßnahme „Rückbau Wehr“ kann das erforderliche Flächenäquivalent erreicht werden.

5.1.5 Zusammenfassung

Die Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen zeigt, dass die Eingriffe, die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen, mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nur zum Teil kompensiert werden können. Das Defizit kann jedoch durch eine Ersatzmaßnahme im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe

5.2.1 Schutzgutbezogene Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation schutzgutbezogen dargestellt. Maßnahmen wirken sich häufig auf mehrere Schutzgüter aus und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden. So minimiert z. B. die „Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen auf ein sinnvolles, notwendiges Maß“ negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Die Zuordnung der Maßnahmen zu einem Schutzgut schließt somit positive Wirkungen auf andere Schutzgüter nicht aus.

Schutz von Boden und Wasser

- Sicherung und Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens
- Austausch von nachweislich kontaminiertem Boden
- Beschränkung der insgesamt versiegelbaren Fläche und Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden während der Bauzeit auf eine unbedingt notwendiges Mindestmaß
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (durch flüssige Brennstoffe, Pestizide, Salze, Laugen, Lacke)
- Schaffung von Vegetationsflächen und deren extensive Nutzung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen, Wegen und Terrassen
- Dachbegrünung auf BHKW, benachbartem Lagerplatz, Einfamilienhaus einschließlich Garage
- Soweit möglich Entwässerung befestigter Flächen in benachbarte Vegetation

Schutz von Klima und Luft

- Erhalt der Hecke am nördlichen und östlichen Rand des Flurstücks 478/ 18
- Erhalt der Parklandschaft im Südosten des Plangebietes einschließlich Teich und Ufervegetation
- Begrünung der Freiflächen zur Förderung der Verdunstung
- Pflanzgebote für Bäume und Hecken
- Umsetzung der Empfehlungen von Schallimmissionsprognose und Klimagutachten

Schutz des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion

- Bauliche Beschränkung (Bauhöhe) und Beschränkung der insgesamt versiegelbaren Flächen
- Pflanzgebote von Bäumen und Hecken
- Erhaltungsgebote für Teich und Gehölzflächen der Parklandschaft
- Schaffung von Erholungs- und Vegetationsflächen an Wohn- und Mischbebauung

Arten- und Biotopschutz

- Anpflanzen standortgerechter heimischer Baum- und Straucharten
- Einhaltung der Bauzeitbeschränkung zur Rodung von Gehölzen und Wurzelstöcken und zur Entfernung von Bodenablagerungen
- Durchführung vorsorglicher Maßnahmen zur Vermeidung eines ggf. möglichen Einwanderens von Zauneidechsen
- Erhalt von Altbaumbestand, Gehölzflächen, Teich und Ufervegetation im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zur Sicherung der Grünstrukturen am Ortsrand.

5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen von Tierarten

Nachstehende Maßnahmen dienen dem Arten- und Biotopschutz, insbesondere der Vermeidung und Minderung von Gefährdungen von Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie bzw. von Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie und sind aus der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung übernommen.

Maßnahme V1:

Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten zwischen Oktober und Februar

Um baubedingte Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten der potentiell betroffenen Vogelarten entfernt. Hierbei erfolgt keine Rodung.

Maßnahme V2:

Rodung der Wurzelstöcke außerhalb der Überwinterungszeiten von Amphibien und Reptilien zwischen 01. April und 31. August

Die Maßnahme dient dazu, Tötungen oder Verletzungen von überwinternden Amphibien und Reptilien zu vermeiden. Deshalb erfolgt die Rodung der im Winter entfernten Gehölze erst dann, wenn die Tiere ihre Überwinterungsquartiere verlassen bzw. noch nicht wieder bezogen haben.

Maßnahme V3:**Schaffung eines strukturarmen Zustandes zur Vermeidung eines ggf. möglichen Einwanderns von Zauneidechsen in die Ablagerungsflächen (Bodenmaterialien)**

Das in Haufen gelagerte Bodenmaterial am Südrand des Flurstückes 478/18 und im Westteil des Flurstückes 476 ist innerhalb der aktuellen Vegetationsperiode zu entfernen. Sollte innerhalb dieses Zeitraumes keine Entfernung möglich sein, ist ein strukturarmer Zustand, z.B. durch Einebnung und regelmäßige Mahd herzustellen.

Während der Ortsbegehung am 17.09.2014, 16.04.2015 und 29.04.2015 wurden trotz für Reptilien günstiger Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen dieser Art kann damit ausgeschlossen werden. Die Maßnahme dient dazu, ein ggf. mögliches Einwandern zu verhindern.

Maßnahme V4:**Entfernung der Bodenablagerungen außerhalb der Überwinterungszeiten von Amphibien zwischen 01. April und 30. September**

Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen potentiell in den Erdstoffablagerungen überwinternder Amphibien.

Maßnahme V5:**Mahd der Grünlandfläche (Flurstück 478/18) im Herbst vor Beginn der Bau-
maßnahme, Erhaltung eines kurzrasigen und strukturarmen Zustandes bis zum
Beginn der Tiefbauarbeiten**

Mit dieser Maßnahme soll eine ggf. mögliche Einwanderung von Zauneidechsen nach der Winterruhe auf die Baufläche vermieden werden.

Maßnahme E1:**Schutz und Erhalt der Hecke am nördlichen und nordöstlichen Rand des Flurstücks 478/ 18**

Die Hecke auf der festgesetzten Erhaltungsfläche E 1 ist dauerhaft zu erhalten und mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Abgrenzung mittels fester Bauzäune) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Entwicklungs-/ Unterhaltungsziel ist eine frei wachsende Laubgehölzhecke mit eingestreuten Bäumen überwiegend heimischer Arten. Es ist eine Mindestheckenbreite von 3m zu gewähren.

Dies dient v.a. den heckenbewohnenden Vogelarten, aber erhält auch potentielle Sommer- und Winterlebensräume von Amphibien und Reptilien.

Die Maßnahme trägt zudem zum Erholungswert der geplanten Wohnbebauung und zur visuellen Strukturierung des Ortsbildes bei.

Maßnahme M1: Dauerhafter Erhalt der Parkanlage mit Teich

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Südosten des Geltungsbereiches sind ebenso wie das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken einschließlich seiner Uferbereiche als naturnaher Teich dauerhaft zu unterhalten.

Entwicklungsziel ist eine strukturreiche, extensiv zu pflegende, naturnahe Grünfläche aus Offenlandflächen, Einzelbäumen, Gehölzflächen und naturnahem Standgewässer mit unterschiedlichen Verlandungszonen und Bepflanzung. Weitere Flächenversiegelungen sind nicht zulässig.

Die unterschiedlichen Biotope dieser Maßnahme fördern Lebensräume von Hecken-, Boden- und Baumbrütern, Insekten und Lurchen, insbesondere Fröschen. Die Biopopausstattung stellt ein potentiell Jagdgebiet für Fledermäuse dar und trägt zur ökologischen Aufwertung des gesamten Betrachtungsraumes bei. Gleichzeitig steigert die Parkanlage die Erholungsqualität und die angestrebte stärkere Strukturierung des Ortsrandes.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1:

Heckenpflanzung im nördlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches

Auf den festgesetzten Anpflanzflächen A 1 sind freiwachsende dornstrauchreiche, mehrreihige Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestbreite der Hecken muss 3,0 m betragen. Pro 1,5 m² Heckenfläche ist ein Strauch der Artenliste Sträucher zu pflanzen.

Leitarten sind: *Crataegus monogyna*, *Rosa spec.* und *Prunus spinosa*.

Die Maßnahme stellt Ersatzlebensraum für Vögel und ggf. vorhandene Fledermäuse dar. Die neuen Heckenstrukturen schließen den Planungsraum nach Süden ab und gliedern innerhalb der Neubebauung die Freiflächen.

Die Maßnahme ist spätestens 2 Jahre nach Rodung der Bestandshecke am nordwestlichen Rand des Flurstücks 478/ 18 durchzuführen.

Maßnahme A2:

Extensive Dachbegrünung und Baumpflanzung an Stellplätzen

Auf der Überdachung der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Stellplätze ist eine extensive Dachbegrünung auszuführen. Weiterhin sind 3 Bäume I. Ordnung der Artenliste Laubbäume zu pflanzen. Dachbegrünung und Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahme erhöht den Begrünungsanteil im erweiterten Betrachtungsraum und ergänzt räumlich und funktional die im Geltungsbereich festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Die Maßnahme trägt zudem zum Erholungswert der geplanten Wohnbebauung und visuellen Strukturierung des Ortsbildes bei.

5.4 Ersatzmaßnahmen

Maßnahme EA1:

Rückbau eines Wehrs am Linderbach nördlich des Geltungsbereiches

Am Linderbach östlich von Kerspleben befinden zwischen den Straßen Große Herrengasse und Zum Sulzenberg Reste eines ehemaligen Wehrs. Es handelt sich dabei um Betonfundamente und betominöse Uferbefestigungen.

Inhalt der Ersatzmaßnahme sind der restlose Rückbau der ehemaligen Wehranlage und eine Wiederherstellung von Böschung und Ackerflächen.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplans und des Masterplan Grün der Stadt Erfurt. Sie dient der Revitalisierung von Fließgewässern.

Das ehemalige Wehr liegt etwa 500 m vom Plangebiet entfernt. Damit ist neben dem funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein räumlicher Zusammenhang gegeben.

5.5 Maßnahmenblätter

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	V1
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der westliche Teil der Hecke auf Flurstück 478/ 18 entfernt. Bei Ausführung während der Brutzeiten von Vogelarten sind baubedingte Verluste von Individuen (Tötungen von Eiern, Nestlingen) möglich.			
Maßnahme-Nr. V1		Vermeidung in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. V2	
☒ Vermeidungsmaßnahme	☐ Gestaltungsmaßnahme	☐ Ausgleichsmaßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
Schutz heckenbrütender Vogelarten vor baubedingten Beeinträchtigungen durch: - Entfernen der Gehölze (bodennaher Rückschnitt) außerhalb der Brutzeiten potentiell betroffener Vogelarten zwischen Oktober und Februar - Beim Rückschnitt sind die Wurzelstöcke noch nicht zu roden (siehe Maßnahme V2)			
Maßnahmenumfang: gesamte zu entfernende Hecke im westlichen Teil von Flurstück 478/18, innerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstück 478/ 18	
Flächengröße: 500 m ²			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: vor Baubeginn zwischen Oktober und Februar			
Erfolgskontrolle:		vor Baubeginn Ende Februar	
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	V2
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der westliche Teil der Hecke auf Flurstück 478/ 18 entfernt. Beim Roden der Wurzelstöcke während der Überwinterungszeiten von Amphibien und Reptilien sind baubedingte Verluste von Individuen (Verletzungen oder Tötungen von überwinternden Tieren) möglich.			
Maßnahme-Nr. V2		Vermeidung in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. V1	
☒ Vermeidungsmaßnahme	☐ Gestaltungsmaßnahme	☐ Ausgleichsmaßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
Schutz überwinternder Amphibien und Reptilien vor baubedingten Beeinträchtigungen durch: - Roden der Wurzelstöcke erst dann, wenn die Tiere die Überwinterungsquartiere verlassen bzw. noch nicht wieder bezogen haben, zwischen 01. April und 31. August - Dem Roden der Wurzelstöcke hat der Rückschnitt der oberirdischen Gehölzteile im Winter vorauszugehen (s. Maßnahme V1)			
Maßnahmenumfang: gesamte zu entfernende Hecke im westlichen Teil von Flurstück 478/18, innerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstück 478/ 18	
Flächengröße: 500 m²			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: vor Baubeginn zwischen 01. April und 31. August und nach im vorausgegangenen Winter erfolgtem Entfernen der Gehölze			
Erfolgskontrolle: vor Baubeginn Ende August			
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	V3
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Erd- und Steinhalden abgetragen und somit potentielle Lebensräume von Kriechtieren, insbesondere von Zauneidechsen, zerstört.			
Maßnahme-Nr. V3		Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. V4, V5	
☒ Vermeidungsmaßnahme	☐ Gestaltungsmaßnahme	☐ Ausgleichsmaßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Schaffung eines strukturarmen Zustandes zur Vermeidung eines ggf. möglichen Einwanderns von Zauneidechsen in die Ablagerungsflächen (Bodenmaterialien)			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
- Entfernung der Ablagerungen (das in Haufen gelagerte Bodenmaterial am Südrand des Flurstücks 478/18 und im Westteil des Flurstücks 476) innerhalb der aktuellen Vegetationsperiode - Sollte innerhalb dieses Zeitraumes keine Entfernung möglich sein, Herstellung eines strukturarmen Zustandes, z. B. durch Einebnung und regelmäßige Mahd (Verhinderung der Neubesiedlung durch die Zauneidechse).			
Maßnahmenumfang: Ablagerungsflächen am Südrand des Flurstücks 478/18 und im Westteil des Flurstücks 476; innerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstücke 478/ 18, 476	
Flächengröße: ca. 900m ² Ablagerungsfläche			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: aktuelle Vegetationsperiode ab Ende April bis Baubeginn			
Erfolgskontrolle: vor Baubeginn			
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	V4
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Erd- und Steinhalden abgetragen und somit potentielle Lebensräume von Amphibien zerstört. Beim Haldenabtrag während der Überwinterungszeiten von Amphibien sind baubedingte Verluste von Individuen (Verletzungen oder Tötungen von potentiell überwinternden Tieren) möglich.			
Maßnahme-Nr. V4		Vermeidung in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. V3, V5	
☒ Vermeidungs- maßnahme	☐ Gestaltungs- maßnahme	☐ Ausgleichs- maßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Entfernung der Bodenablagerungen außerhalb der Überwinterungszeiten von Amphibien			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
Schutz überwinternder Amphibien vor baubedingten Beeinträchtigungen durch: - Entfernen der Bodenablagerungen außerhalb der Überwinterungszeiten, zwischen 01. April und 30. September			
Maßnahmenumfang: in Haufen gelagertes Bodenmaterial am Südrand des Flurstücks 478/18 und im Westteil des Flurstücks 476; innerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstück 478/ 18, 476	
Flächengröße: ca. 900m ² Ablagerungsfläche			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: vor Baubeginn zwischen 01. April und 30. September			
Erfolgskontrolle:		vor Baubeginn, Ende September des Jahres	
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	V5
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Grünland bebaut und somit potentielle Lebensräume von Zauneidechsen zerstört.			
Maßnahme-Nr. V5		Vermeidung in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. V3, V4	
☒ Vermeidungs- maßnahme	☐ Gestaltungs- maßnahme	☐ Ausgleichs- maßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Mahd der Grünlandfläche (Flurstück 478/18) im Herbst vor Beginn der Baumaßnahme, Erhaltung eines kurzrasigen und strukturarmen Zustandes bis zum Beginn der Tiefbauarbeiten			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
Verhinderung der Einwanderung potentiell vorhandener Zauneidechsen nach der Winterruhe in die Baufläche durch: - Mahd der Grünlandfläche im Herbst vor Beginn der Bauausführung - Weitere Mähgänge bis zum Beginn der Tiefbauarbeiten, etwa alle 3-4 Wochen je nach Witterung und Zuwachs der Vegetation - Schnitthöhe 5cm - Schnittgut beräumen			
Maßnahmenumfang: Grünland des Flurstücks 478/18			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstück 478/ 18	
Flächengröße: ca. 4.800m ²			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: Herbst vor Baubeginn bis Beginn der Tiefbauarbeiten			
Erfolgskontrolle:		Herbst vor Baubeginn, vor Beginn der Tiefbauarbeiten	
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	E1
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der westliche Teil der Hecke auf Flurstück 478/ 18 gerodet und Flächen durch den Bau von Gebäuden sowie durch Anlage von Verkehrsflächen versiegelt. Es entfällt Lebensraum für hecken- und bodenbrütende Vogelarten sowie für Kleinsäuger.			
Maßnahme-Nr. E1		Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. A1, EA2, M1	
☒ Vermeidungsmaßnahme	☐ Gestaltungsmaßnahme	☐ Ausgleichsmaßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Erhalt der Hecke am nördlichen und nordöstlichen Rand des Flurstück 478/ 18 und Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
Ziel ist eine frei wachsende Laubgehölzhecke aus Sträuchern mit eingestreuten Bäumen überwiegend heimischer Arten. Es ist eine Mindestheckenbreite von 3m zu gewähren.			
Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen: - Schutz vor Überfahren und Ablagerungen im Wurzelbereich durch mindestens 2m hohen, stabilen Bauzaun, - Keine Lagerung von Baustoffen im Wurzelbereich der Heckenpflanzen - Abstand von mindestens 1m zwischen Außenkante Hecke zu Aufgrabungen (wie z. B. für Fundamente oder Tiefgarage), ggf. ist für die Baugrube ein Verbau herzustellen - Falls erforderlich: Wurzelvorhang bei Abgrabungen			
Unterhaltungspflege der Hecke - 1x in 10 Jahren abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen zur Verjüngung, Ausführung in der Vegetationsruhe von 01.10. bis 28.02.) -			
Maßnahmenumfang: gesamte verbleibende Hecke auf Flurstück 478/18, innerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstück 478/ 18	
Flächengröße: 900 m ²			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: Schutzmaßnahmen unmittelbar vor Baubeginn bis Fertigstellung der Wohngebäude; Pflegemaßnahmen bis 10 Jahre nach Bauende			
Erfolgskontrolle: zum Baubeginn, während Bauphase, nach Gebäudefertigstellung, nach 10 Jahren			
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	M1
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen Lebensraumverluste sowie Flächenversiegelungen einher. Die neue Bebauung überformt das Orts- und Landschaftsbild.			
Maßnahme-Nr. M1		Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. E1, A1, EA2	
☒ Vermeidungs- maßnahme	☒ Gestaltungs- maßnahme	☐ Ausgleichs- maßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Dauerhafter Erhalt der festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage einschließlich des naturnahen Teiches und seiner Uferbereiche			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
- Fortsetzung der Entwicklungspflege der jungen Gehölzbestände zur Entwicklung des arttypischen Habitus (bedarfsgerechtes Gießen, Pflegeschnitte) - Nach Erfordernis fachkundige Pflege der Altbäume (Pflegeschnitt nach ZTV-Baumpflege) - Extensive Pflege der Offenlandbereiche - Anlage einer standortgerechten Wiese am südlichen Übergang zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren dauerhafte extensive Pflege (2x jährlich Mahd Anfang Juli und Ende September, Entfernung des Schnittgutes erst nach Samenausfall) - Keine weitere Versiegelung von Flächen			
Maßnahmenumfang: festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, Innerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstücke 476 (teilweise), 477/ 5	
Flächengröße: 8.900m ²			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: dauerhaft			
Erfolgskontrolle: 5 und 10 Jahre nach Baubeginn			
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	A1
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen Lebensraumverluste, insbesondere von Heckenbewohnern, sowie Flächenversiegelungen einher.			
Maßnahme-Nr. A1		Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. E1, EA2, M1	
☐ Vermeidungs- maßnahme	☐ Gestaltungs- maßnahme	☒ Ausgleichs- maßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Heckenpflanzungen im nördlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
Anlage und dauerhafter Erhalt von freiwachsenden, mehrreihigen, dornstrauchreichen Hecken: - Mindestbreite der Hecken 3m, - pro 1,5m² Heckenfläche ist ein Strauch zu pflanzen - Artvorgabe: Sträucher der Artenliste, dabei Leitarten: Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa spec. - Qualitätsvorgabe: verpflanzte Sträucher, 60-100cm - 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege (ausreichende Wässergänge, Erziehungsschnitt, Säubern der Pflanzflächen von Konkurrenzaufwuchs)			
Maßnahmenumfang: Einzelflächen innerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstücke 476 (teilweise), 478/ 18	
Flächengröße: 1.200 m ²			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: Pflanzung spätestens 2 Jahre nach Rodung der Hecke im Nordwesten von Flurstück 478/ 18			
Erfolgskontrolle: 2 Jahre nach Baubeginn, jeweils am Ende von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, 10 Jahre nach Baubeginn			
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	A2
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen Lebensraumverluste sowie Flächenversiegelungen einher. Die neue Bebauung überformt das Orts- und Landschaftsbild.			
Maßnahme-Nr. A2		Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit Maßnahmen-Nr. A1, E1	
☐ Vermeidungsmaßnahme	☒ Gestaltungsmaßnahme	☒ Ausgleichsmaßnahme	☐ Ersatzmaßnahme
Extensive Dachbegrünung und Baumpflanzung an Stellplätzen			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 3 Bäumen I. Ordnung - Arten der Pflanzenliste Laubbäume - Qualitätsvorgabe: H, mind. 3xv, extra weiter Stand, StU 12-14cm - Anpflanzung von standortgerechten bodendeckenden Gehölzen auf den Baumscheiben - einschließlich 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege (ausreichende Gießgänge, Erziehungsschnitt, Säubern der Pflanzflächen von Konkurrenz- aufwuchs) Anlage und dauerhafter Erhalt einer extensiven Dachbegrünung auf der Überdachung der Stellplätze: - Mindesthöhe des Substrat 10cm - Begrünung mindestens mit Sedum-Sprossen - 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege			
Maßnahmenumfang: Einzelflächen außerhalb des Geltungsbereiches			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 3	Flurstücke 476 (teilweise), 478/ 17, 478/ 16	
Flächengröße: 75m ² Pflanzscheiben Bäume, 290m ² extensive Dachbegrünung			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftiger Eigentümer privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung privat: wie künftiger Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: Pflanzung spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der Wohnhäuser auf Flurstück 478/ 18			
Erfolgskontrolle: 1 Jahr nach Bauende der Wohnhäuser, jeweils am Ende von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, 10 Jahre nach Pflanzung			
Bemerkungen:			

MASSNAHMENBLATT			
Projekt:	VBP KER 663 „Zum Kornfeld“	Maßnahmen-Nr.	EA1
Beeinträchtigung/ Konflikt:		☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Flächenversiegelungen und Funktionsverluste des Bodens, u.a. hinsichtlich der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser, verbunden.			
Maßnahme-Nr. A3		Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit Maßnahmen-Nr.	
☐ Vermeidungs- maßnahme	☐ Gestaltungs- maßnahme	☐ Ausgleichs- maßnahme	☒ Ersatzmaßnahme
Rückbau eines Wehrs am Linderbach nördlich des Geltungsbereiches sowie Wiederherstellung von Böschung und Ackerflächen			
Biotoppflege- und Entwicklungskonzept:			
- Rückbau von Betonfundamenten des ehemaligen Wehrs in der Bachsohle und hinter der Böschungskrone - Kompletter Rückbau der Uferbefestigung (Beton) auf einer Länge von etwa 15m - Böschungssicherung auf der gesamten Rückbaulänge mit Wasserbausteinen (Steinklasse II, d=> 50cm, h 50-75cm über Sohle) - Andecken des gesamten Böschungsbereiches einschließlich Steinschüttung mit Oberboden und Ansaat von Landschaftsrasen - Pflanzung von 3 Obstbäumen auf dem öffentlichen Flurstück im Bereich des Rückbaus Art- und Qualitätsvorgabe: Malus sylvestris, H, StU 12-14cm, Abstand der Bäume untereinander mind. 10m, einschließlich 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege - Bodenlockerung des Rückbaubereichs auf privaten Flächen und Andeckung von Oberboden - Ausführung aller Arbeiten unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes			
Maßnahmenumfang: Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, ca. 15m Uferlänge			
Gemarkung: Kerspleben	Flur 2	Flurstücke 267, 341/ 1, 341/ 2	
Flächengröße: 1.100m ²			
☐ Grunderwerb erforderlich		☒ künftige Eigentümer teilweise privat	
☐ Nutzungsänderung/ -beschränkung		☒ Künftige Unterhaltung teilweise privat: wie künftige Eigentümer	
Datum der Erarbeitung: 08.05.2015			
Realisierungszeitraum: innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn			
Erfolgskontrolle: nach Rückbau sowie jeweils nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege			
Bemerkungen:			

6 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Nr. 1 BauGB
	entsprechend Bebauungsplan	
2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	entsprechend Bebauungsplan	
3.	Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	entsprechend Bebauungsplan	
4.	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist nur die Errichtung einer baulichen Nebenanlage als offener Gartenpavillon mit maximal 30m² Grundfläche oder als Geräteschuppen mit maximal 20m² Grundfläche zulässig.	
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Unbelastete Niederschlagswässer von Terrassen und Gehwegen der privaten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden, auf den Grundstücken zu sammeln und/oder zu versickern.	
5.2	Stellplätze und deren Zufahrten mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.	
5.3	Grundstückeinfriedungen zu privaten Grundstücksflächen sind mit einem Mindestabstand von 15cm zwischen Unterkante Zaun und Boden/Sockel auszuführen. Sockel dürfen maximal 0,20 hoch sein.	
5.4	Die Dächer des Blockheizkraftwerkes und des angrenzenden überdachten Lagerplatzes, des Einfamilienhauses und der angrenzenden Garage sind mit einer Dachbegrünung auszubilden.	
5.5	Auf der externen Ausgleichsfläche EA 1 ist die ehemalige Wehranlage vollständig zurückzubauen. Das Ufer ist mit Wasserbausteinen im Bereich der abgetragenen Böschungsbefestigungen zu sichern (Steinschüttung mind. 0,50m dick, 0,50m bis 0,70m hoch über Sohle, Steinklasse II). Der gesamte Böschungsbereich einschl. der Befestigung aus Wasserbausteinen ist mit einer Oberbodenschicht anzudecken und mit Landschaftsrasen anzusäen. Auf dem kommunalen Flurstück sind 3 Bäume (Malus sylvestris, H, StU 12-14cm) mit einem Abstand von mindestens 10m untereinander anzupflanzen. Für die Bepflanzung der öffentlichen Flächen sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege auszuführen.	
5.6	Gehölze sind außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten zwischen Oktober und Februar zu entfernen. Hierbei erfolgt keine Rodung der Wurzelstöcke. (Vermeidungsmaßnahme V1).	
5.7	Die Rodung der im Winter entfernten Gehölze erfolgt außerhalb der Überwinterungszeiten von Amphibien und Reptilien zwischen 01. April und 31. August (Vermeidungsmaßnahme V2).	

5.8	Die in Haufen gelagerten Ablagerungsflächen (Bodenmaterial) sind innerhalb der aktuellen Vegetationsperiode zu entfernen. Sollte innerhalb dieses Zeitraumes keine Entfernung möglich sein, Herstellung eines strukturarmen Zustandes, z.B. durch Einebnung und regelmäßige Mahd (Verhinderung der Neubesiedlung durch die Zauneidechse, Vermeidungsmaßnahme V3).	
5.9	Die in Haufen gelagerten Ablagerungsflächen (Bodenmaterial) sind außerhalb der Überwinterungszeiten von Amphibien zwischen 01. April und 30. September zu entfernen (Vermeidungsmaßnahme V4).	
5.10	Die Grünlandfläche des Flurstücke 478/18 ist im Herbst vor Beginn der Baumaßnahme zu mähen und bis zum Beginn der Tiefbauarbeiten in einem kurzrasigen, strukturarmen Zustand zu halten (Vermeidungsmaßnahme V5).	
6.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
	entsprechend Bebauungsplan	
7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
	entsprechend Bebauungsplan	
8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
8.1	Die Hecke auf der festgesetzten Erhaltungsfläche E 1 ist dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Vermeidungsmaßnahme E1). Ziel ist eine frei wachsende Laubgehölzhecke aus überwiegend heimischen Sträuchern mit eingestreuten Bäumen überwiegend heimischer Arten. Es ist eine Mindestheckenbreite von 3m zu gewähren.	
8.2	Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist dauerhaft zu unterhalten (Vermeidungsmaßnahme M1). Entwicklungsziel ist eine naturnahe, strukturreiche, extensiv zu pflegende Grünfläche aus Offenlandflächen, Einzelbäumen, Gehölzflächen und naturnahem Teich mit unterschiedlichen Uferzonen. Weitere Flächenversiegelungen sind nicht zulässig. Festlegung 4.1 bleibt unangetastet.	
8.3	Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist einschließlich seiner Uferbereiche als naturnaher Teich mit unterschiedlichen Verlandungszonen und Uferbepflanzung dauerhaft zu unterhalten (Vermeidungsmaßnahme M1).	
8.4	Die nicht überbauten Flächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 35 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
8.5	Zusätzlich sind je 4 oberirdische Stellplätze 1 Baum I. oder II. Ordnung, insgesamt 7 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.	

8.6	Von den gemäß Nr. 8.4 und 8.5 festgesetzten 42 zu pflanzenden Bäumen sind mindestens 11 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Es sind Bäume der Artenliste Laubbäume zu verwenden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume können nach Maßgabe der Objektplanung kleinräumlich angepasst werden.	
8.7	Von den festgesetzten 42 zu pflanzenden Bäumen können 14 Bäume in die Strauchflächen der festgesetzten Maßnahmenflächen M 1 integriert werden.	
8.8	Auf den festgesetzten Anpflanzflächen A 1 sind freiwachsende dornstrauchreiche, mehrreihige Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestbreite der Hecken muss 3,0 m betragen. Pro 1,5 m ² Heckenfläche ist ein Strauch der Artenliste Sträucher zu pflanzen. Leitarten sind: Crataegus monogyna, Rosa spec. und Prunus spinosa.	
8.9	Auf den festgesetzten Anpflanzflächen ist die Überdachung der Stellplätze extensiv zu begrünen und 3 Bäume I. Ordnung der Artenliste Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
8.10	Pflanzenliste Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die festgesetzten Pflanzflächen und Einzelgehölze. In den dargestellten Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden. Laubbäume: <u>Bäume I. Ordnung</u> Winter-Linde (Tilia cordata) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Stiel-Eiche (Quercus robur) Trauben-Eiche (Quercus petraea) Trauben-Kirsche (Prunus padus) <u>Bäume II. Ordnung</u> Vogel-Kirsche (Prunus avium) Wild-Apfel (Malus sylvestris) Wild-Birne (Pyrus pyrausta) Feld-Ahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Feld-Ulme (Ulmus minor) Sträucher: Haselnuss (Corylus colurna) Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Hunds-Rose (Rosa canina) Apfel-Rose (Rosa rubiginosa) Weißdorn (Crataegus monogyna) Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea) Weißer Hartriegel (Cornus alba) Liguster (Ligustrum vulgare) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Berberitze (Berberis vulgaris) Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten: Laubbäume: H, mind. 3xv, extra weiter Stand, mDb, StU 12-14cm Sträucher: vStr, 2xv, oB, 60-100cm	

8.11	Die vorhandenen, zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten.	
9.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
	entsprechend Bebauungsplan	§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
	entsprechend Bebauungsplan	
11.	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
	entsprechend Bebauungsplan	
12.	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	
	entsprechend Bebauungsplan	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1.	Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften
	entsprechend Bebauungsplan
2.	Archäologische Bodenfunde
	entsprechend Bebauungsplan
3.	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4.	Bodenaufschlüsse
	entsprechend Bebauungsplan
5.	Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss
	entsprechend Bebauungsplan
6.	Pflanzenliste

7 Zusammenfassung

Herr Wolfgang Hack beabsichtigt als Eigentümer von zusammenhängenden Grundstücken im südlichen Teil von Erfurt-Kerspleben die Entwicklung eines barrierefreien Mehrgenerationenwohnstandortes mit nicht störenden Gewerbeeinheiten.

Die zu bebauenden Flächen grenzen unmittelbar an die Autolackiererei und das Wohnhaus des Vorhabenträgers an.

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst neben der bereits vorhandenen Gewerbeeinheit „Autolackiererei“ und dem ebenfalls bereits bestehenden Wohnhaus mit jeweils zugehörigen Erschließungsflächen eine extensiv genutzte Wiese, einen intensiv bewirtschafteten Garten und einen Lagerplatz im nördlichen Teil sowie einen extensiv genutzten Garten und eine Ackerfläche im südlichen Teil.

Das Bearbeitungsgebiet ist durch verschiedene Nutzungen bereits anthropogen überformt.

Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen und Funktionsverluste des Bodens sowie Lebensraumverluste, insbesondere von Heckenbewohnern einher. Die neue Bebauung überformt das Orts- und Landschaftsbild.

Die Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen zeigt, dass die Eingriffe, die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen, mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nur zum Teil kompensiert werden können. Das Defizit kann jedoch durch eine Ersatzmaßnahme im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

8 Quellenangabe

Gesetze, Verordnungen, Satzungen, formelle und informelle Planungen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. vom 30.08.2006, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt (FNP) (März 2006)
- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt (Dezember 1997)
- Masterplan Grün Erfurt, Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt, Entwurf (Stand April 2011)
- Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen der Stadt Erfurt vom 25.08.1995

Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Kornfeld“, BÖSCHA GmbH, Hermsdorf (Juli 2014)
- Untersuchung auf ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Kornfeld“, BÖSCHA GmbH, Hermsdorf (Mai 2015)
- Begutachtung der klimatischen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663 Kerspleben „Zum Kornfeld“, INKEK, Lohfelden (Klimagutachten, November 2014)
- Schallimmissionsprognose LG 85/2014 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663 „Zum Kornfeld“ in Erfurt/OT Kerspleben, Ing.-Büro Frank & Apfel GbR, Eisenach (Stand November 2014)

Abbildungen

Abbildung 1	Luftbild Aufnahme vom 01.01.2008, aus: Google Earth vom 02.02.2015, Darstellung der Räumliche Lage des Geltungsbereiches: Planungsbüro Theurich
Abbildungen 2-3	Untere Naturschutzbehörde Erfurt, Naturschutzamt, 12.11.2014
Abbildungen 4-9	Planungsbüro Theurich
Abbildung 10	Luftbild Aufnahme vom 24.08.2011, aus: Google Earth vom 04.02.2015, Darstellung der Räumliche Lage des Geltungsbereiches und der Kompensationsmaßnahme EA1: Planungsbüro Theurich

9 Anlagen

Karte 1 – Bestand 2006, einschließlich Teich 2010

Karte 2 – Planung Bebauung, Garten

Karte 3 – Eingriffsflächen

Karte 4 – Kompensationsmaßnahmen am Standort

Karte 5 – Grünordnerische Festsetzungen

Kostenermittlung Rückbau Wehr

Kostenermittlung Pflanzung einer Strauchhecke auf Intensivacker

Umweltbericht

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Kornfeld“, BÖSCHA GmbH, Hermsdorf (Juli 2014)

Untersuchung auf ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Kornfeld“, BÖSCHA GmbH, Hermsdorf (Mai 2015)

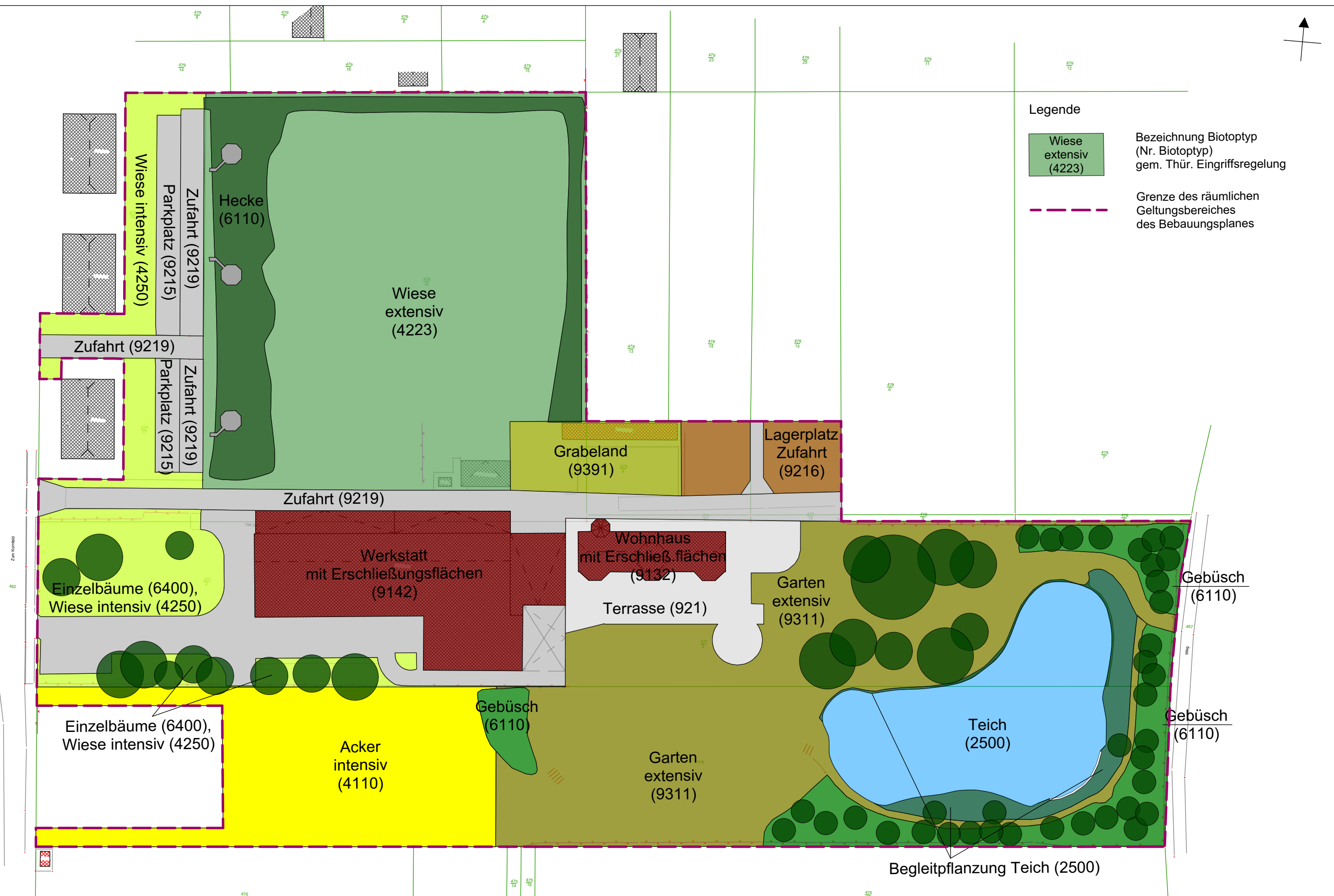


Legende

Wiese
extensiv
(4223)

Bezeichnung Biotoptyp
(Nr. Biotoptyp)
gem. Thür. Eingriffsregelung

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



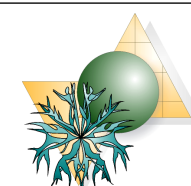
Auftraggeber:

Wolfgang Hack
Zum Kornfeld 25
99098 Erfurt-Kerspleben

Planung:

Ingrid Theurich

Freie Landschaftsarchitektin BDLa
Tiergartenstraße 4, 99089 Erfurt
Tel. 0361 7850261 Fax 0361 7850262
e-Mail theurich.erfurt@t-online.de



Vorhaben:

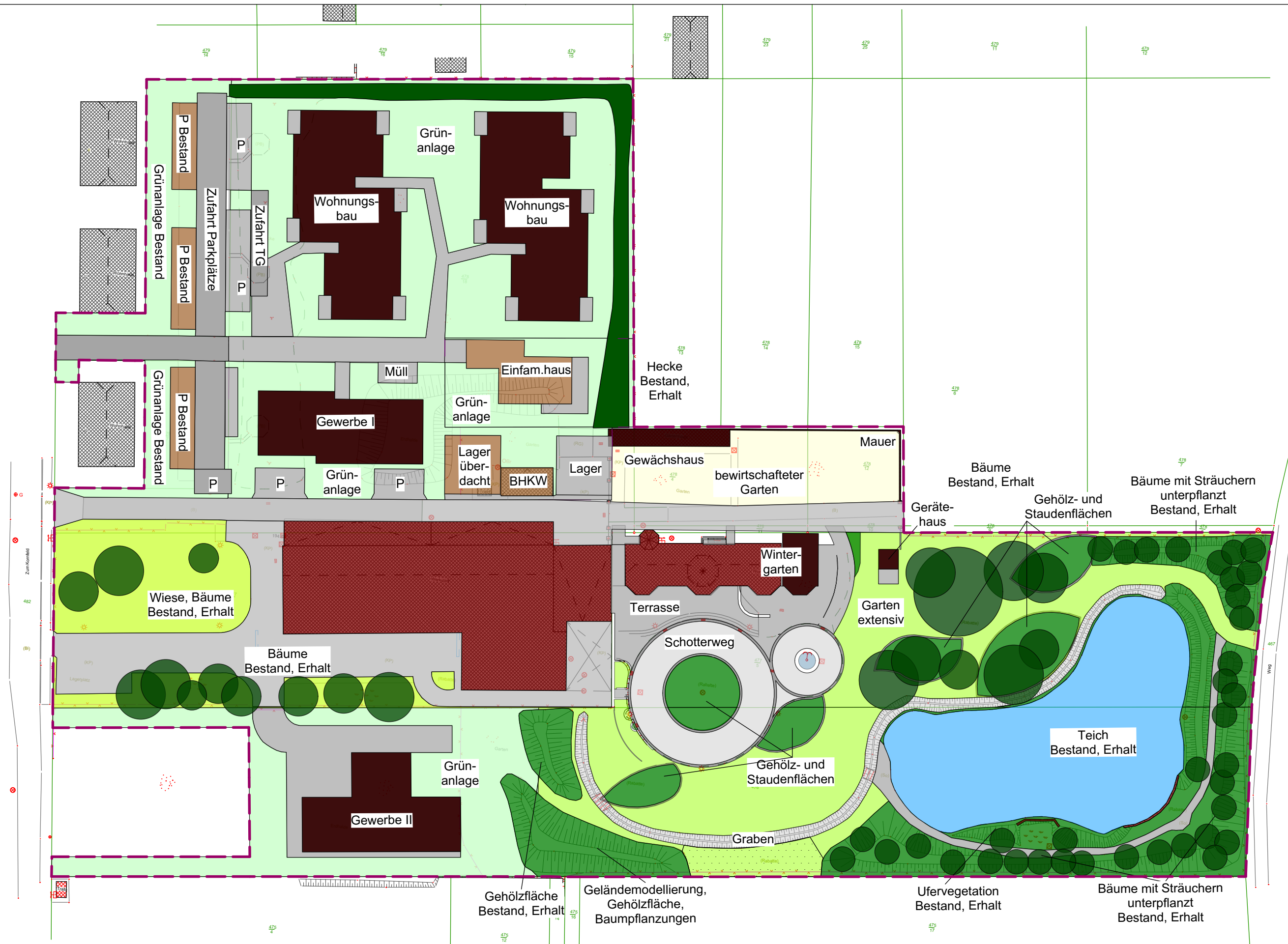
VBP KER 633 "Zum Kornfeld"
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Planinhalt:

1 Bestand 2006, einschl. Teich 2010

Datum:
02.05.16

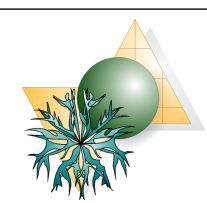
Maßstab:
M 1 : 750



Auftraggeber:

Wolfgang Hack
Zum Kornfeld 25
99098 Erfurt-Kerspleben

Planung:
Ingrid Theurich
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Tiertgartenstraße 4, 99089 Erfurt
Tel.0361 7850261 Fax 0361 7850262
e-Mail theurich.erfurt@t-online.de



Vorhaben:
VBP KER 633 "Zum Kornfeld"
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Planinhalt:
2 Planung Bebauung, Garten

Datum:
02.05.16

Maßstab:
M 1 : 750



Legende - Planung

- Teich
- Gebüsch/
Baumhecke
- Grünanlage
- Garten, extensiv
- Garten, bewirtschaftet
- Weg Schotter
- Terrassen
- Zufahrt
- Parkplatz
- Gebäude
(Dachbegrünung)
- Gebäude
(Fläche versiegelt)
- Einzelbäume
- Nummer der
Eingriffsfläche

Legende - Biotoptypen des Bestandes

- Wiese, extensiv
- Wiese, intensiv
- Acker
- Hecke
- Teich
- Gebüsche
- Garten, extensiv
- Grabeland
- Lagerplatz
- Terrassen
- Zufahrt
- Gebäude (Gewerbe
und Wohnhaus)
- Einzelbäume



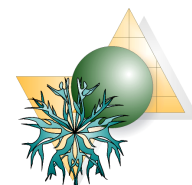
Auftraggeber:

Wolfgang Hack
Zum Kornfeld 25
99098 Erfurt-Kerspleben

Planung:

Ingrid Theurich

Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Tiergartenstraße 4, 99089 Erfurt
Tel. 0361 7850261 Fax 0361 7850262
e-Mail theurich.erfurt@t-online.de



Vorhaben:

VBP KER 633 "Zum Kornfeld"
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Planinhalt:

3 Eingriffsflächen

Datum:

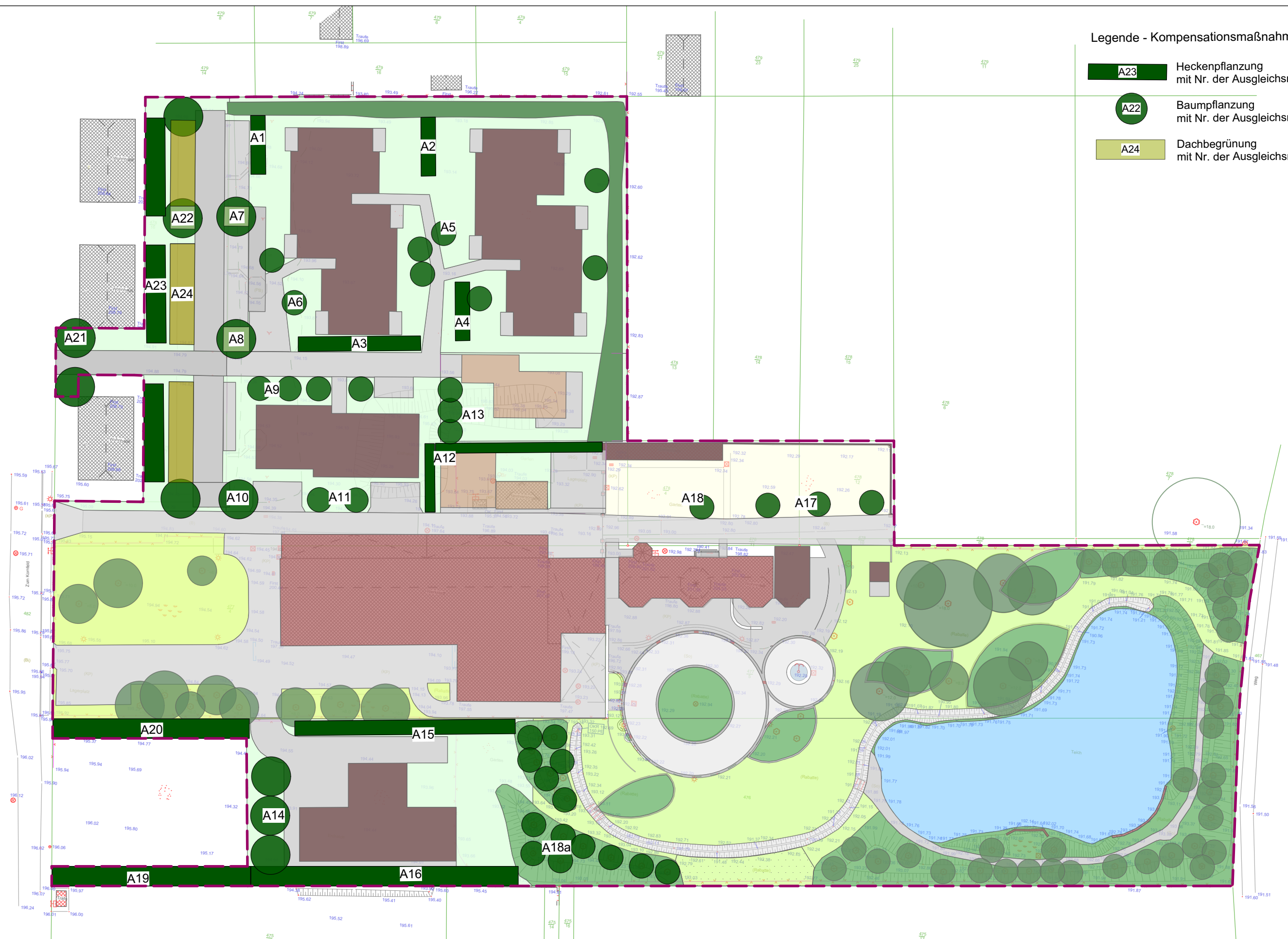
02.05.16

Maßstab:

M 1 : 750

Legende - Kompensationsmaßnahmen

- A23** Heckenpflanzung mit Nr. der Ausgleichsmaßnahme
- A22** Baumpflanzung mit Nr. der Ausgleichsmaßnahme
- A24** Dachbegrünung mit Nr. der Ausgleichsmaßnahme

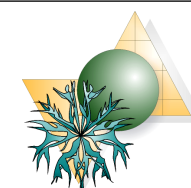


Auftraggeber:

Wolfgang Hack
Zum Kornfeld 25
99098 Erfurt-Kerspleben

Planung:

Ingrid Theurich
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Tiergartenstraße 4, 99089 Erfurt
Tel.0361 7850261 Fax 0361 7850262
e-Mail theurich.erfurt@t-online.de



Vorhaben:

VBP KER 633 "Zum Kornfeld"
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Planinhalt:

4 Kompensationsmaßnahmen am Standort

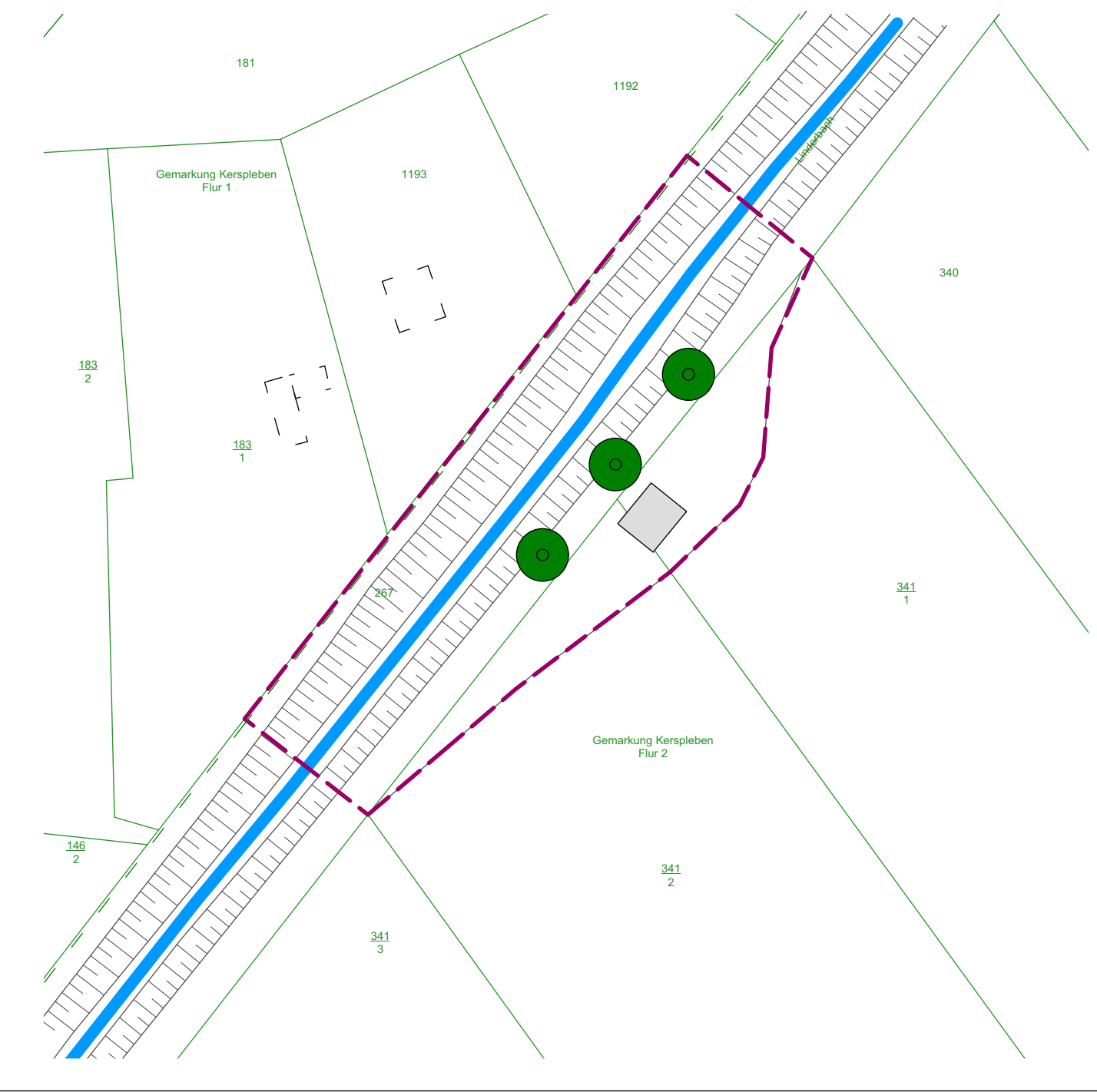
Datum:
02.05.16

Maßstab:
M 1 : 750

Planteil A: Planzeichnung



Planteil B: Ersatzmaßnahme EA1



II. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

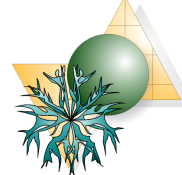
- Vorhandene Bebauung
- Geplante Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Höhenlage des Geländes im m ü. NHN

Planzeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanZV
I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen
- Parkanlage in privaten Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Regenwasserrückhaltebecken
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzungen von Sträuchern (Hecken) (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bezeichnung der Anpflanzfläche - Ausgleichsmaßnahme
- Bezeichnung der Anpflanzfläche - Ersatzmaßnahme
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Sträuchern (Hecken) (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung sonstiger Bepflanzungen (Baum-Strauch-Hecken) (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bezeichnung der Erhaltungsfläche
- Bezeichnung der Maßnahmenfläche
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Prüfungsvermerk:

Planung:
Ingrid Theurich
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Tiergartenstraße 4, 99089 Erfurt
Tel. 0361 7850261 Fax 0361 7850262
e-Mail theurich.erfurt@t-online.de



Auftraggeber:
Wolfgang Hack
Zum Kornfeld 25
99098 Erfurt-Kerspleben

Vorhaben:
VBP KER 633 "Zum Kornfeld"
Grünordnungsplan
Planinhalt:
5 Grünordnerische Festsetzungen

Datum:
02.05.16

Maßstab:
M 1 : 500