

# Grünordnungsplan zum Bebauungsplan STO 600

## "Walter-Rein-Straße"

Bearbeitung: Büro für Landschaftsarchitektur  
Regina Schmalz  
Cyriakstraße 15  
99094 Erfurt

Erfurt, im Mai 2012

## Inhalt

### 1. Einleitung

- 1.1. Anlass der Planung
- 1.2. Methodisches Vorgehen
- 1.3. Lage und Größe des Plangebietes

### 2. Planerische Vorgaben

- 2.1 Landschaftsplan
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Sanierungsgebiet
- 2.4 Sonstige Planungen und rechtliche Hinweise

### 3. Bestandserfassung und Bewertung

- 3.1 Naturräumliche Lage
- 3.2 Abiotische Gegebenheiten des Planungsraumes
- 3.3 Biotische Ausstattung des Planungsraumes
- 3.4 Orts-/ Landschaftsbild/ Erholung

### 4. Auswirkungen des Vorhabens

- 4.1 Darstellung des geplanten Vorhabens
- 4.2 Schutzgutbezogene Konflikte

### 5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

- 5.1 Darlegung der Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie
- 5.2 Darlegung der Betroffenheit von Europäischen Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie

### 6. Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

- 6.1 Arten und Biotope
- 6.2 Boden- und Grundwasserhaushalt
- 6.3 Klima
- 6.4 Landschafts-/ Ortsbild
- 6.5 Erholung/ Mensch

### 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 8. Bewertung

- 8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft
- 8.2 Ausgleich für Baumfällungen
- 8.3 Ökokonto

### Anlagen

- |         |               |           |
|---------|---------------|-----------|
| Karte 1 | Bestandsplan  | M 1 : 500 |
| Karte 2 | Maßnahmenplan | M 1 : 500 |

# 1. Einleitung

## 1.1. Anlass der Planung

Im September 2009 wurde durch den Vorhabensträger der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) gestellt. Nach Prüfung der Voraussetzungen für dieses vorhabenbezogene Verfahren wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde der beantragte Geltungsbereich erweitert und dem Antrag nach § 30 Abs. 1 BauGB entsprochen.

Mit dem Bebauungsplan STO 600 „Walter-Rein-Straße“ sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

## 1.2. Methodisches Vorgehen

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB liegen ebenfalls die Voraussetzungen dafür vor, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz besteht und keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 13 a Abs. 4 BauGB 1 Abs. 6 Nr. 7 zu erwarten sind.

Nach § 5 ThürNatG ist mit dem Bebauungsplan eine Grünordnungsplan zu erarbeiten, der folgende Inhalte berücksichtigen soll:

- Grünordnerischer Bezug des Baugebietes zur Lache, einem Gewässer 2. Ordnung, welches im betreffenden Bereich nach § 30 BNatSchG geschützt ist;
- Grundaussagen zur ländlichen Struktur im Planungsraum und Umgang mit dem nach Baumschutzsatzung geschütztem Baumbestand;
- die Belange des Europäischen Artenschutzrechtes im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

## 1.3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Stotterheim im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt. Es wird begrenzt vom Gewässergrundstück der Lache im Westen, von bebauten Grundstücken im Osten und Norden sowie von der Walter-Rein-Straße im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Stotternheim, Flur 1:

Flurstücks - Nr. 19/4; 19/5; 19/6; 19/7; 19/8; 19/9; 19/10; 19/11; 19/12; 19/13 und 39 tw.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,80 ha.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt mit Stand vom Dezember 1997 in Ergänzung des Entwurfes zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt vom April 2011 formuliert folgende Entwicklungsziele im Geltungsbereich des Plangebietes:

- Umwandlung von bereits gut erschlossenen Kleingärten an Lagen, in denen bereits heute ein überwiegender Teil an Wohnnutzung erfolgt;
- aus Gründen des Landschaftsbildes soll in den Ortslagen im Verhältnis zu den alten Ortskernen nicht überdimensioniert gebaut werden;
- von Fließgewässern ist ein ausreichender Abstand einzuhalten;
- Erweiterung eines örtlich durchgehenden Grünzuges im Westen von Stotternheim vom Schwimmbad über die Lachequelle;
- keine Neuversiegelung von Straßen, Wegen und Plätzen;
- Erhaltung dorftypischer Kleinstrukturen, Erhalt der Brutplätze für Rauch- und Mehlschwalben; Fledermäuse usw.;
- Erhaltung von Großgrün im öffentlichen und privaten Raum;
- Anlage naturnaher Hausgärten.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt seit dem 27.05.2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes STO 600 als "Gemischte Baufläche" darstellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung durch die Stadt anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch nicht beeinträchtigt.

### 2.3 Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet ist überwiegend Teil des Sanierungsgebietes „Stotternheim“ STO360 vom 18.01.1994. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele für Stotternheim gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

### 2.4 Sonstige Planungen und rechtliche Hinweise

#### **Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 21.08.1995 (Auszug)**

- Einhaltung von Mindestanteilen an Grünflächen in bebauten Gebieten
- Pflanzung eines Baumes auf je 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch genutzten Flächen.

#### **Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt (1999/ Auszug)**

als geschützte Bäume gelten:

- Einzelbäume mit einem Stammumfang gleich oder größer als 50 cm,
- mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher (z.B. Salweide), wenn wenigstens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweist;
- Baumgruppen, von denen mindestens zwei Bäume einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen und
  - a) im Kronenbereich den Nachbarbaum berühren oder
  - b) bei denen der Abstand der Stämme zueinander am Boden gemessen 5 m nicht überschreitet.

### **3. Bestandserfassung und Bewertung**

#### **3.1 Naturräumliche Lage**

Der Planungsraum befindet sich im Naturraum der Gera-Unstrut-Niederung mit Übergang zum Innerthüringer Ackerland.

#### **3.2 Abiotische Gegebenheiten des Planungsraumes**

##### **Geologie/ Geomorphologie**

Erfurt liegt innerhalb des „Thüringer Triasbeckens“ in einer zentral gelegenen Keupermulde, dem „Thüringer Zentralbecken“.

Von der weitläufigen Talau der Geraniederung wird die Lockergesteinsüberdeckung beeinflusst. Im Talbereich der Gera bestehen die Terrassen aus Sanden, Kiesen und Kiessanden, die je nach Fließgeschwindigkeit mittransportiert und abgelagert werden. Das Geratal weist im Norden zwei Schotterzüge auf, wovon einer der pleistozäne Stotternheimer Talzug ist. Auflagernd auf den Terrassenschottern sind Auelehme, die wiederum von Auffüllungen überlagert werden.

##### **Boden/ Altlasten**

Die Auenbereiche der Gera-Niederung sind durch Böden lehmig-toniger Substrate über Sand und Kies geprägt. Gebildet haben sich großflächig Lehm-Vega-Böden und Lehm-Schwarzerden.

Die Flächen des Planungsraumes wurden in der Vergangenheit anthropogen überformt. Der östliche Teilbereich des Planungsraumes wird von einem ehemaligen Gutshof mit Wohnhaus und Stallanlagen eingenommen. Hier hat eine Nutzung durch eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) stattgefunden, die großflächig Lagerflächen mit Beton versiegelt hat. Der westliche Bereich bis zur Lache angrenzend wird von Gärten mit Wochenendhäusern überformt.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

##### **Archäologische Relevanzflächen**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Relevanzflächen bekannt.

##### **Grundwasser**

Der pleistozäne Schotterkörper der Gera bindet größere Grundwasservorkommen, die jedoch stark beeinträchtigt und für eine Nutzung zu Trinkwasserzwecken ungeeignet sind. Für die Grundwasserneubildung stellen die Aue-Bereiche im Allgemeinen ein Wasserzehrgebiet dar, so dass der Planungsraum für die Grundwasserneubildung keine Bedeutung hat.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

##### **Oberflächengewässer**

Der Planungsraum wird westlich von der Lache als Gewässer 2. Ordnung tangiert, welches in diesem Bereich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist und eine hohe Bedeutung hat.

## **Klima**

Erfurt liegt in einer weit gespannten, nach Norden offenen Mulde im Leebereich des Thüringer Waldes und an den westlichen Randhöhen des Thüringer Keuperhügellandes, welches sich als trocken-warmes, niederschlagsarmes und leicht kontinental beeinflusstes Gebiet ausweist.

Aus einer Mitteilung des Deutschen Wetterdienstes Weimar (1992) werden folgende Werte zitiert: Erfurt-Bindersleben (302 m NN) mit einer Jahresmitteltemperatur von 7,9 °C und 528 mm Niederschlag pro Jahr sowie Sömmerda (140 m NN) mit 497 mm Jahresniederschlag.

Stotternheim gehört in Bezug auf das Stadtklima zur Bauungszone 4. Die Fließgewässertäler stellen hier wichtige Luftleitbahnen dar und gehören der Klimaschutzzone 1 an.

## **Lärm**

Das Planungsgebiet liegt abseits von großen Verkehrsachsen. Hohe Lärmbelastungen durch Verkehrslärm liegen nicht vor.

### **3.3 Biotische Ausstattung des Planungsraumes**

#### **Schutzgebiete**

Der an den Planungsraum westlich angrenzende und teilweise im Plangebiet liegende naturnahe Teilbereich des Gewässers Lache ist nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Im Planungsraum selbst sind keine weiteren gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG ausgewiesenen Gebiete und keine Gebiete des § 32 BNatSchG vorhanden.

#### **Artenschutz**

Die Belange des Europäischen Artenschutzrechtes sind im Rahmen der Bearbeitung zu berücksichtigen. Die Prüfung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44f., § 67 BNatSchG) ist dabei grundsätzliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Bei der Prüfung sind die europarechtlich geschützten Arten

- Arten des Anhanges IV der Fauna-Flora Habitat (FFH) – Richtlinie
- alle europäischen Arten gemäß Vogelschutz (Vsch) – Richtlinie.

Unter Punkt 5 wurde unter Zugrundelegung des Gutachtens zur „Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange“ des Büros BÖSCHA GmbH vom 15.02.2012 geprüft, ob europarechtlich geschützte Arten im Plangebiet vorkommen können und ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können bzw. ob durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden kann.

#### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Unter potenzieller natürlicher Vegetation versteht man die Vegetation, die sich als Klimavegetation unter derzeit klimatischen und edaphischen Bedingungen einstellen würde, wenn der Einfluss des Menschen auf die pflanzliche Ausstattung aufhören würde. Sie stellt somit das Maß dar, mit dessen Hilfe die Standortverhältnisse (Nährstoff- und Wasserversorgung, Bodenverhältnisse, Klima usw.) und somit das biotische Potenzial eines Gebietes charakterisiert werden kann.

Als potenzielle natürliche Vegetation sind im Gebiet von Erfurt zu erwarten:

- subkontinentaler Traubeneichen-Hainbuchenwald mit Winterlinde;
- Erlen- und Eschenwälder der Niedermoore und Grundwasserböden mit Birken- und Seggenmooren;
- Erlen- und Eschen – Erlenwald kollin submontaner Flußauen.

### **Vorhandene Vegetation/ Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage von Stotternheim als Ortsteil der Stadt Erfurt und stellt sich als dörfliche, anthropogen überformte Fläche dar. Die aktuell vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

### **Im Untersuchungsgebiet vorhandene Biotoptypen – Realnutzungen (Tabelle1)**

nach Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom Juli 1999:

<u>Code</u>	<u>Biotyp</u>	<u>Bedeutung</u>
<b>2210</b> 2211	<b>Bach, schmaler Fluß, Graben</b> naturnaher Bach, schmaler Fluß	hoch; § 30 BNatGSch
<b>6400</b>	<b>Einzelbaum</b>	mittel-hoch
<b>9100</b> 9116 9132 9153	<b>Siedlung/ Gewerbe</b> Wochenend- und Ferienhaussiedlung Wohnhäuser mit Garten ehemalige LPG	gering sehr gering sehr gering
<b>9210</b> 9216 9218	<b>Straße</b> Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt Platz, Hof	sehr gering sehr gering
<b>9300</b> 9318	<b>Grün- und Freiflächen</b> Scherrasen	gering

Die Tabelle ist nach Wertstufen geordnet. In die Einschätzung der Bedeutung fließen Natürlichkeitsgrad, Entwicklungsstadium, Wiederherstellbarkeit, Vielfalt und funktionale Bedeutung des entsprechenden Biotops ein.

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von einem ehemaligen Gutshof mit Wohnhaus, Stallanlagen und Nebengebäuden als Hofsituation (Vierseitenhof) geprägt. Der Hof wurde ehemals durch eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (9153) genutzt. Aus dieser Nutzung heraus wurde ein großer Flächenanteil dieses Grundstücks als Lager- und Wirtschaftsfläche mit Beton befestigt (9216). Ein Aufbruch dieser befestigten Flächen hat stattgefunden. Das Aufbruchmaterial lagert vor Ort. Die vorhandenen Gebäude des Gutshofes unterliegen teilweise dem Leerstand, teilweise werden sie als Reithalle mit Pensionspferdehaltung genutzt. Zufahrten (9216) zum ehemaligen Gutshof sind aus Richtung Sackgasse sowie von der Walter-Rein-Straße möglich. Der Hof ist in seinem zentralen Bereich mit historischem Natursteinpflaster (9218) befestigt.

Westlich schließen verschiedene Wochenendgrundstücke (9116) an, die mit Wochenendhäusern und diversen Nebengebäuden bebaut sind. Die umgrenzenden Flächen werden gärtnerisch zu Erholungszwecken genutzt. Innerhalb der Gartengrundstücke hat sich ein Großbaumbestand (6400) entwickelt, der im Bestandsplan detailliert beschrieben wird.

Der südliche Abschluss des Plangebietes wird durch eine Garagenanlage gebildet, die über die Walter-Rein-Straße erschlossen wird.

Westlich tangiert die Lache (gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG) mit ihrem naturnahen Ufergehölz (2211) das Plangebiet. Der vorhandene Baumbestand (6400) ist im Bestandsplan erfasst. Zwei Überfahrten zu den Wochenendhäusern im Verlauf der Lache stellen einen unnatürliche bauliche Anlage dar.

An den Planungsraum grenzt südlich die Walter-Rein-Straße. Nördlich und östlich schließen vorhandene dörfliche Baustrukturen an das Plangebiet.

### **Fauna**

Die vorhandenen, teilweise leerstehenden Gebäude des ehemaligen Gutshofes bieten Fledermäusen und Vögeln Quartier- und Nistmöglichkeiten. Während der gutachterlichen Prüfung am 15.02.2012 durch das Büro BÖSCHA GmbH wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen im Bereich der Dachböden der begutachteten Gebäude gefunden wurden. Potenzielle Quartiere für Spalten bewohnende Fledermausarten sind vorhanden.

Es wurden insgesamt 9 Stück Mehlschwalben- sowie 2 Stück Rauchschwalbennester festgestellt.

Weiterhin sind Hausrotschwanz und Haussperling potenziell zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze der Wochenendgärten sowie der Gehölzstreifen entlang der Lache dienen den verschiedenen Vogelarten des besiedelten Raumes als Jagd- und Nahrungshabitat.

### **3.4 Orts-/ Landschaftsbild/ Erholung**

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den ehemaligen Gutshof mit der Hofsituation des Vierseithofes (historisches Hopfplaster) sowie die Wochenendgrundstücke dörflich geprägt und mit einem relativ hohen Grünanteil durchsetzt. Die historischen Strukturen des Vierseithofes sind dabei für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Für die Erholungsnutzung hat im Plangebiet die Reithalle Bedeutung.

## **4. Auswirkungen des Vorhabens**

### **4.1 Darstellung des geplanten Vorhabens**

Der Bebauungsplan sieht die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet vor. Im Bereich des ehemaligen Gutshofes orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen, Baulinien und Bauhöhen an dem vorhandenen baulichen Bestand. Der Bereich der ehemaligen Wochenendgrundstücke und des Garagenstandortes wird mit einem Baufeld zur Errichtung einer eingeschossigen Wohnbebauung ausgewiesen. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Walter-Rein-Straße.



## 4.2 Schutzgutbezogene Konflikte

Durch das Vorhaben im Plangebiet mit seinen baulichen Veränderungen kommt es zu Konflikten. In der nachfolgenden Tabelle werden in einer Übersicht die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter dargestellt (Tabelle 2):

Schutzgut	Bewertung	Beschreibung/ Begründung
Boden	kein Konflikt	Versiegelung von Flächen; anthropogene Veränderung der Flächen durch Bebauung bereits gegeben; das Gebiet unterliegt im Bestand einer hohen Versiegelung von Flächen; die Obergrenzen der Grundflächenzahl lt. BauNVO von 0,4 werden lt. Planung unterschritten (0,29 und 0,31); ein Konflikt wird ausgeschlossen;
Grundwasser	kein Konflikt	Veränderung der Grundwasserneubildung und des Regenwasserabflusses durch Versiegelung von Flächen; anthropogene Veränderung der Flächen durch Überbauung bereits gegeben; das Gebiet unterliegt im Bestand einer hohen Versiegelung von Flächen; die Obergrenzen der Grundflächenzahl lt. BauNVO von 0,4 werden lt. Planung unterschritten (0,29 und 0,31); ein Konflikt wird ausgeschlossen;
Oberflächenwasser	kein Konflikt	der Abstand zu den Grundstücken wird mit 5 m ab Böschungsoberkante Lache festgesetzt; Abstandsflächen der Planung vergrößern sich gegenüber Bestand; Zufahrten und Nebengebäude im Bereich Lache werden rückgebaut; ein Konflikt wird ausgeschlossen; die Situation wird verbessert;
Klima/ Luft	gering	kleinklimatische Situation verschlechtert sich vorübergehend durch weitgehende Beräumung der Vegetation der Gartengrundstücke; Festsetzungen zur Neuanlage von Grünflächen und zum Erhalt von Großbäumen gleichen den Konflikt aus;
Tiere und Pflanzen	mittel	Verlust von Lebensraum durch Abriss von Gebäudestrukturen für Fledermausarten und in/ an Gebäuden brütenden Vogelarten; Verlust von nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützten Bäumen; der Konflikt wird als mittel bewertet;
Landschaftsbild/ Ortsbild	gering	mit den Festsetzungen des B-Planes passen sich die baulichen Strukturen in das dörfliche Ortsbild ein; negativ wirkt sich der Verlust von Gehölzbeständen aus;
Erholung/ Mensch	gering	der Konflikt wird als gering bewertet;

Obwohl es zu einer Strukturveränderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt, werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen durch das Vorhaben unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes des Plangebietes mit seinen Vorbelastungen allgemein mit gering bewertet.

## 5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL und alle europäischen Vogelarten nach Art.1 VS-RL), die von dem Vorhaben ausgehen können, geprüft.

### Darstellung projektbedingter Wirkungen

#### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen treten bei der baulichen Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes durch Baustellenverkehr verbunden mit Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch den An- und Abtransport von Baumassen zur Beräumung des Baufeldes sowie die Maßnahmen zur Bauumsetzung, auf.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingt werden vorhandene Gebäudestrukturen abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Durch die bauliche Neuordnung kommt es zur Fällung von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen werden sich im Vergleich zur heutigen Nutzung nicht negativ verändern, da es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes handelt. Demzufolge sind betriebsbedingte Auswirkungen vernachlässigbar und werden nicht weiter untersucht.

### 5.1 Darlegung der Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

#### Fledermäuse

Innerhalb der untersuchten Gebäude der Reithalle, Stall-, Lager- und sonstigen Nebengebäude im Bereich des ehemaligen Gutshofes wurden durch BÖSCHA GmbH keine Hinweise auf Dachböden besiedelnde Fledermäuse gefunden. Für Spalten bewohnende Arten sind allerdings potentielle Quartiermöglichkeiten an mehreren Stellen vorhanden. Durch Abriss gehen diese Quartiere verloren.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist der Abriss der betreffenden Gebäude nur außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeiten der Fledermäuse zwischen Anfang September und Ende Oktober vorzunehmen. Damit wird eine Verletzung oder Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) weitgehend ausgeschlossen. Weiterhin werden die baubedingten Auswirkungen durch die zeitliche Begrenzung minimiert.

Als Ersatz für entfallende Quartiere der Spalten bewohnenden Fledermäuse sind Ersatzquartiere vorzusehen. Es werden 3 Fledermaus-Großraumeinbausteine, 6 Fledermaus-Fassaden-Flachkästen sowie 2 Fledermaus-Dachgesims- und Giebelröhren vorgesehen. Damit werden alle potentiell vorkommenden Arten berücksichtigt. Durch den Ersatz der Quartiere kann die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) weitgehend ausgeglichen werden.

Potenzielle Jagd- und Flugrouten entlang der Lache werden nicht zerstört und beeinträchtigt.

**Aus den genannten Gründen und unter Beachtung der o. g. Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Fledermausarten ausgeschlossen werden.**

## 5.2 Darlegung der Betroffenheit von Europäischen Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie

### Vögel

Durch Böscha GmbH wurde festgestellt, dass prinzipiell die Nutzung der begutachteten Gebäude des ehemaligen Gutshofes durch gebäudebewohnende Vogelarten möglich ist. Es wurden 9 Mehlschwalben- sowie 2 Rauchschwalbennester nachgewiesen. Durch Abriss der Gebäude gehen diese Quartiermöglichkeiten verloren.

Des Weiteren sind Hausrotschwanz und Haussperling zu erwarten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist der Abriss der betreffenden Gebäude nur außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten vorzunehmen.

Damit wird eine Verletzung oder Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) weitgehend ausgeschlossen. Weiterhin werden die baubedingten Auswirkungen durch die zeitliche Begrenzung minimiert.

Als Ersatz für die Mehlschwalbennester bei Abriss der Gebäude sind 9 Mehlschwalben-Kunstnester unterhalb des Dachüberstandes des bereits sanierten Bestandsgebäudes vorzusehen. Die Realisierung muss nach Abriss, der im Herbst stattfindet, bis spätestens folgenden März erfolgen.

Als Ersatz für die Rauchschwalbennester bei Abriss der Reithalle sind 2 Rauchschwalben-Kunstnester an geeigneter Stelle im räumlichen Bezug zum Bauvorhaben vorzusehen. Die Realisierung muss nach Abriss, der im Herbst stattfindet, bis spätestens folgenden Februar erfolgen.

Durch den Ersatz der Quartiere kann die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) weitgehend ausgeglichen werden.

Der Verlust von Gehölzen als Nahrungshabitat wird durch das Vorhandensein von ausreichenden Gehölzstrukturen im unmittelbaren Umfeld kompensiert. Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und zur Anlage von Grünstrukturen wirken sich ebenfalls positiv aus.

**Aus den genannten Gründen und unter Beachtung der o. g. Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Vogelarten ausgeschlossen werden.**

## **6. Grünordnerische Ziele und Maßnahmen**

### **6.1 Arten und Biotope**

- Begrünung der nicht überbauten Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
- Erhalt von vorhandenen Bäumen sowie Neuanlage von Großgrün;
- Erhalt, Erweiterung und Entwicklung des Grünzuges an der Lache sowie Rückbau vorhandener Überfahrten und naturferner Uferbefestigungen;
- Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten sowie der Wochenstuben- und Überwinterungszeit der Fledermäuse zwischen Anfang September und Ende Oktober;
- Ersatz von 9 Stück Mehlschwalbennestern bei Abriss der Gebäude;
- Ersatz von 2 Stück Rauchschalbennestern bei Abriss der Reithalle;
- Ersatz der Quartiere für Spalten bewohnende Fledermausarten.

### **6.2 Boden- und Grundwasserhaushalt**

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Erschließungswegen zur Minimierung der Versiegelung;
- Vermeidung von Boden- und Wasserverunreinigungen während der Bautätigkeiten durch ökologisch orientierte Bauüberwachung;
- Rückbau vorhandener Überfahrten der Lache zum Geltungsbereich des B-Planes;

### **6.3 Klima**

- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Beschränkung von Versiegelungen auf das notwendige Maß;
- Festlegung und Einhaltung hoher technischer Standards zur Wärmeerzeugung;
- Vermeidung und Minderung von Luftverunreinigungen während der Bautätigkeiten durch ökologisch orientierte Bauüberwachung.

### **6.4 Landschafts-/ Ortsbild**

- Begrünung der nicht überbauten Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
- Erhalt von vorhandenen Bäumen sowie Neuanlage von Großgrün mit gestalterischer Funktion;
- Anlage von naturnahen, dörflich geprägten Hausgärten;
- Sicherung und Nutzung des historischen Hofpflasters im Gebiet;

### **6.5 Erholung/ Mensch**

- Begrünung der nicht überbauten Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
- Erhalt von vorhandenen Bäumen sowie Neuanlage von Großgrün mit gestalterischer Funktion;
- Anlage von naturnahen, dörflich geprägten Hausgärten;
- Lärminderung in den Zufahrten durch Verwendung von geräuscharmen Pflaster.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB

#### 1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- 1.1 Oberflächenbestigungen innerhalb privater Grünflächen bzw. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
- 1.2 Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.
- 1.3 Im WA 2 sind je Wohngebäude westlich der Erschließungsstraße jeweils 5 Mehlschwalben Kunstnester und eine Fledermaus Dachgesims-/ Giebelröhre nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.
- 1.4 Im WA 2 ist je Wohngebäude östlich der Erschließungsstraße ein Fledermaus- Großraumeinbaustein nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.
- 1.5 Im WA 1 ist an den, an der Stichstraße gelegenen Baugrundstücken je Wohngebäude ein Fledermaus-Flachkasten nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.
- 1.6 Der festgesetzte Gewässerschonstreifen entlang der Lache ist mit Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm gemäß Planeintrag ergänzend zum Bestand zu bepflanzen und mit einer heimischen standortgerechten Kräuteransaat anzusäen.

Für Bepflanzung und Einsaat ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Die Bepflanzungsmaßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme für andere Bauvorhaben (Ökokonto) anrechenbar.

Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide

## 2. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 25 a  
BauGB

- 2.1 Der zur Erhaltung gekennzeichnete Baumbestand ist zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln.
- 2.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, gärtnerisch anzulegen.
- 2.3 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obsthochstamm oder Laubbaum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Bäume gem. Festsetzung Nr. 2.4 werden dabei angerechnet.

Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Mehlbeere

- 2.4 Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintragung den privaten Baugrundstücken Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Standorte können geringfügig verschoben werden.

Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Hainbuche
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Prunus avium	Vogelkirsche

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit der ThürBO

1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO
2. An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO überbaubaren Flächen sind Einfriedungen nur in Form von hintergrünten Zäunen aus Metall in einer Höhe von max. 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße sowie lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO

- 3 Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen sind unzulässig. § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO
- 4 Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschossfußboden sowie die Anlage langgezogener Böschungen bis max. 0,5 m Höhe, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können.
- 5 Werden Böschungen vorgesehen, so sind sie so auszuführen, dass sie eine Neigung von 1: 3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen. § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO

### HINWEISE

Der Abriss der potenziellen Quartiergebäude für Fledermäuse ist außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeiten der Fledermäuse zwischen Anfang September und Ende Oktober vorzunehmen.

Der Abriss der Quartiergebäude für Brutvögel ist außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten vorzunehmen.

Im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben sind 2 Stück Rauchschnalben-Kunstnester in Ställen, Scheunen oder geeigneten Innenräumen anzubringen.

Die Ersatznester müssen nach dem Gebäudeabriss, der im Herbst stattfindet, bis spätestens Februar des Folgejahres angebracht werden.

Das vorhandene historische Hopfplaster ist zu sichern und im Bereich der Erschließung des ehemaligen Gutshofes zu verwenden.

Im Bereich der Lache sind die vorhandenen Überfahrten und naturfernen Einbauten zu entfernen.

## 8. Bewertung

### 8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13 a Abs. 4 BauGB 1 Abs. 6 Nr. 7 treten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ein.

### 8.2 Ausgleich für Baumfällungen

Hinsichtlich der erforderlichen Baumfällungen sind die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt vom 5. Februar 1999 und die darin geforderten Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Für die Fällung von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind folgende Neupflanzungen zu erbringen (ausführliche Baumliste im Bestandsplan):

Tabelle 3: Gegenüberstellung Baumfällung/ Baumneupflanzung

Baumfällungen		Baumneupflanzungen gemäß Satzung	
Stammumfang	Stück	geforderte Neupflanzung/ Stück	Neupflanzung, gesamt/ Stück
30 bis 100 cm	5	1	5
über 100 bis 200 cm	4	2	8
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>		<b>13</b>

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sind 13 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm neu zu pflanzen. Für Neupflanzungen sind 19 Bäume entlang der Erschließungsstraßen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm vorgesehen. Des Weiteren sind für je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Obsthochstamm oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen können somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

### 8.3 Ökokonto

Im Bereich des Uferrandstreifens der Lache ist die Entwicklung eines Fließgewässerrandstreifens geplant. Diese Maßnahme ist als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft anrechenbar, welche nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet stehen (Ökokonto). Nach überschlägiger Betrachtung ist ein Ausgleichswert von 14.000 Ökopunkten erzielbar.

Überschlägige Berechnung der Wertstufen:

Bestand:	Dauerkleingarten 700 m <sup>2</sup> x 20 Wertstufen	=	14.000 Wertstufen
Planung:	Ufergehölzstreifen 700 m <sup>2</sup> x 40 Wertstufen	=	<u>28.000 Wertstufen</u>
Differenz:		=	<u>+ 14.000 Wertstufen</u>





**LEGENDE**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Baufeld gemäß B-Plan
- Erschließung gemäß B-Plan
- Grundstücksgrenzen gemäß B-Plan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. B-Plan

**Bestand Biotoptypen nach Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, TMLNU 1999**

- 2211 - Bach, naturnah
- 6400 - Einzelbaum/ Laubbaum mit Kennzeichnung
- 6400 - Einzelbaum/ Nadelbaum mit Kennzeichnung
- 9116 - Wochenendhaussiedlung
- 9132 - Wohnhausgarten
- 9153 - ehemalige LPG - Reiterhof
- mit Koppel/ Reitplatz
- 9216 - Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt
- 9218 - Platz mit historischer Pflasterung
- 9318 - Scherrasen
- Gebäude
- Nebengebäude/ Carport/ Terrasse
- gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG
- Verlust von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung Stadt Erfurt

Nr.	Baumart	Deutscher Name	STU in cm	Kronendurchm.
1	Populus ssp.	Pappel	157	8 m
2	Populus ssp.	Pappel, zweistämmig	157	2 x 7 m
3	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	7 m
4	Fraxinus excelsior	Gem. Esche, zweist.	94	2 x 6 m
5	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	7 m
6	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	94	7 m
7	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	94	6 m
8	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	94	5 m
9	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	8 m
10	Picea	Fichte	94	5 m
11	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	78	4 m
12	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	78	4 m
13	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	4 m
14	Alnus	Erle	204	9 m
15	Populus ssp.	Pappel	126	10 m
16	Populus ssp.	Pappel	188	10 m
17	Salix alba	Weide	220	Kopfb Baum
18	Salix alba	Weide	157	Kopfb Baum
19	Picea	Fichte	63	3 m
20	Picea	Fichte	110	6 m
21	Betula pendula	Birke	157	7 m
22	Picea	Fichte	79	5 m
23	Picea	Fichte	126	5 m
24	Picea	Fichte	94	6 m
25	Picea	Fichte	126	7 m
26	Picea	Fichte	79	5 m
27	Prunus avium	Obstbaum Süßkirsche	157	5 m
28	Sambucus nigra	Holunder	58	5 m
29	Salix ssp.	Weide	68	7 m

**Bebauungsplan STO 600 "Walter-Rein-Straße"**

- ENTWURF -

**Grünordnungsplan Bestand**

Maßstab: 1 : 500  
Datum: 30.04.2012

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Regina Schmalz  
Cyriakstraße 15, 99094 Erfurt  
Mail: R.Schmalz.LA@t-online.de





- LEGENDE**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - Baufeld gemäß B-Plan
  - Grundstücksgrenzen gemäß B-Plan
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. B-Plan
  - Straßenverkehrsflächen
  - historisches Hopfpflaster
  - Gewässerschonstreifen Lache, Breite 5 m, mit Baumpflanzung
  - Rückbau von Befestigungen im Uferbereich der Lache
  - Anlage von Grünflächen im Bereich der Baugrundstücke
  - gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG
  - Baum, Neupflanzung, Laubbaum 2. Ordnung, STU 12-14 cm entlang von Straßen mit zeichnerischer Festsetzung;  
Ca - Pflanzung von *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'  
Cr - Pflanzung von *Crataegus laevalis* 'Carrieri'  
P - Pflanzung von *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt'
  - Baum, Neupflanzung, STU 12-14 cm innerhalb der Baugrundstücke ohne zeichnerische Festsetzung
  - FF Einbau von 1 St. Fledermaus-Flachkasten
  - FGB Einbau von 1 St. Fledermaus-Großraumeinbaustein
  - MS/F Einbau von 5 St. Mehlschwalbenkunstnestern  
Einbau von 1 St. Fledermaus-Dachgesims-/ Giebelröhre
  - 4 Erhalt von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung Stadt Erfurt

Baumbestand gemäß Tabelle:

Nr.	Baumart	Deutscher Name	STU in cm	Kronendurchm.
1	Populus ssp.	Pappel	157	8 m
2	Populus ssp.	Pappel, zweistämmig	157	2 x 7 m
3	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	7 m
4	Fraxinus excelsior	Gem. Esche, zweist.	94	2 x 6 m
5	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	7 m
6	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	94	7 m
7	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	94	6 m
8	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	94	5 m
9	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	8 m
10	Picea	Fichte	94	5 m
11	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	78	4 m
12	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	78	4 m
13	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	126	4 m
14	Alnus	Erle	204	9 m
15	Populus ssp.	Pappel	126	10 m
16	Populus ssp.	Pappel	188	10 m
17	Salix alba	Weide	220	Kopfbaum
18	Salix alba	Weide	157	Kopfbaum
19	Picea	Fichte	63	3 m

**Bebauungsplan STO 600 "Walter-Rein-Straße"**

- ENTWURF -

**Grünordnungsplan Maßnahmen**

Maßstab: 1 : 500  
Datum: 30.04.2012

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Regina Schmalz  
Cyriakstraße 15, 99094 Erfurt  
Mail: R.Schmalz.LA@t-online.de

SH