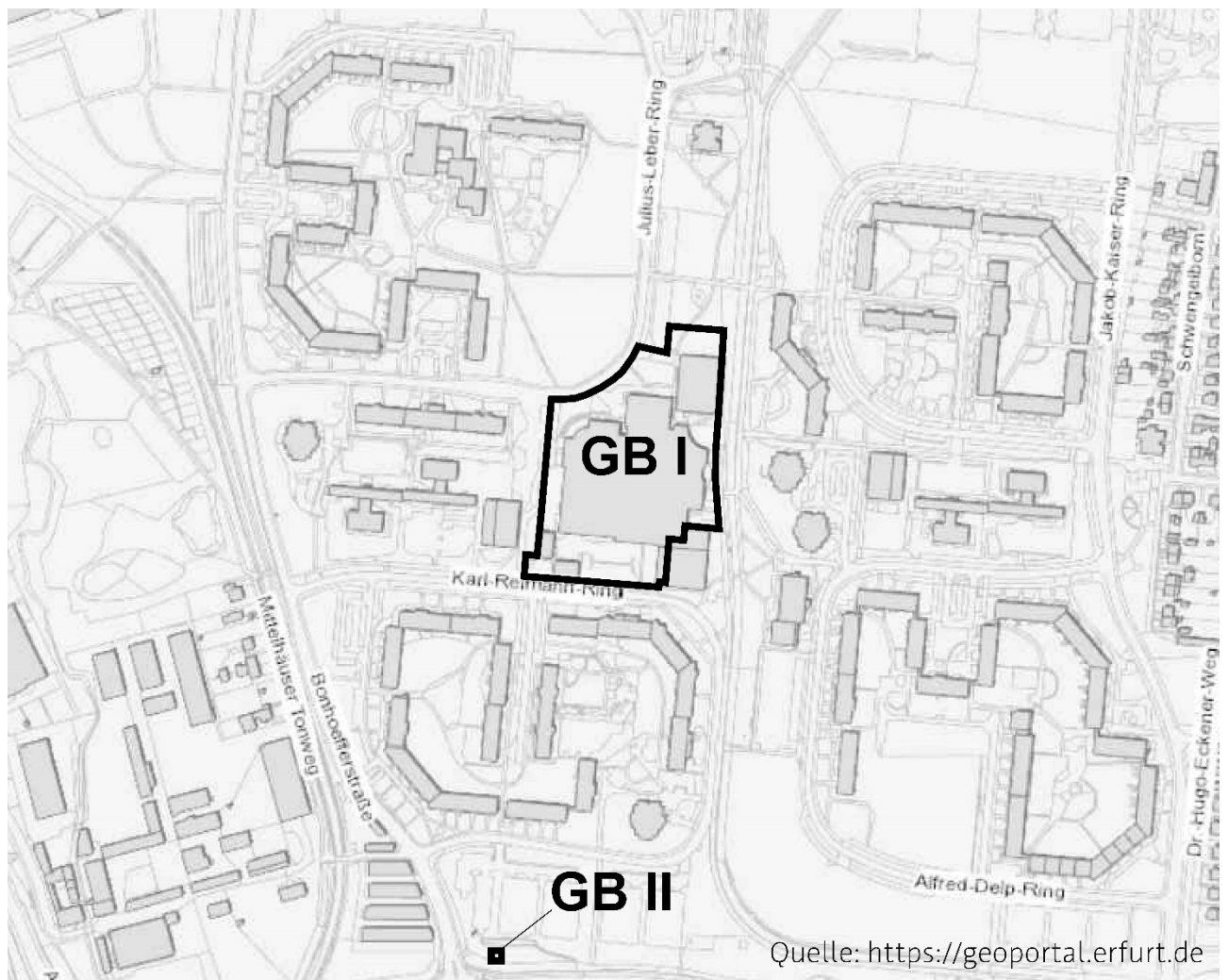


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694

## "Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Entwurf

### Anlage 2 \_Grünordnungsplan



## Impressum



## Verfasser

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung Erfurt

## Datum

17.03.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen und Vorgaben	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	3
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>3</b>
2.1	Landschaftsplan	3
2.2	Masterplan Grün	4
2.3	Baumschutzsatzung	6
2.4	Begrünungssatzung	6
2.5	Fernwärmesatzung	7
<b>3</b>	<b>Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter</b>	<b>7</b>
3.1	Bestandsaufnahme	7
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
3.1.2	Schutzgut Fläche	8
3.1.3	Schutzgut Geologie und Boden	8
3.1.4	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung	8
3.1.5	Schutzgut Klima / Luft	9
3.1.6	Wasser	9
3.1.7	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Wirkungsgefüge	9
3.1.8	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)	9
3.1.9	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung)	10
3.1.10	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und Sachgüter)	10
3.1.11	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB - Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser) sowie Belange nach § a Abs. 6 Nr. 7f - Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	10
3.1.12	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB (Wechselwirkungen)	10
3.1.13	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts)	10
3.1.14	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB (Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität)	10
3.2	Prognose der Auswirkungen	11
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
4.1	Bilanzierung Eingriff-/ Ausgleich	12
4.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	13
4.2.1	Kompensationsbedarf der flächigen Biotope	14
4.2.2	Kompensationsbedarf der Baumverluste	15
<b>5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 A, B BauGB)</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmenblätter</b>	<b>23</b>

7	Quellenverzeichnis	32
8	Anlagenverzeichnis	32

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug Landschaftsplan Erfurt, Rahmenkonzept Masterplan Grün, Stand 09.03.2011	3
--------------	--	---

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umweltqualitätsziele für „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“, Auszug Landschaftsplan Erfurt, Rahmenkonzept Masterplan Grün, Erläuterungsbericht Stand September 2015	3
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen für den Planungsbereich	9
Tabelle 3:	Ermittlung des Nettobaulandes	10
Tabelle 4:	Ermittlung der versiegelten und nichtversiegelten Flächen	10
Tabelle 6:	Bestandssituation	11
Tabelle 7:	Planungssituation	12
Tabelle 8:	Übersicht vorhandener Baumbestand (Stand 2018, Ergänzung 2020)	13
Tabelle 9:	Zusammenfassung der Kompensation zu pflanzenden Bäume entsprechend der Baumschutz- und Begrünungssatzung der Stadt Erfurt	16

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen und Vorgaben

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Abriss des Gebäudebestandes mit nachfolgenden Neubau eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden. Aufgrund des bestehenden baulich schlechten Zustandes, sind keine funktionalen Veränderungen zur Anpassung an die heutigen Verkaufsstandards des Einzelhandels mehr möglich.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt innerhalb der Siedlung „Roter Berg“. Großräumig umranden der Zoopark und die Stadtteile „Ilversgehofen“ und „Rieth“ das Plangebiet. Die Planfläche setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen. Der Geltungsbereich I umfasst die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Geltungsbereich II umfasst die Fläche für einen Werbepylon.

Kleinräumig wird der Geltungsbereich I von Siedlungsstrukturen und Verkehrswegen eingeschlossen. Im Norden verläuft der Julius-Leber-Ring sowie eine Grünfläche, im Süden grenzt der Karl-Reimann-Ring an das Plangebiet mit sich anschließender Wohnbebauung, im Osten verläuft die Straßenbahnlinie 5 sowie sich anschließende Wohnbebauung und im Westen schließen sich Siedlungsstrukturen mit Schulgebäude und Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich II des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird umgrenzt im Norden von einer Grünfläche mit angrenzendem Parkplatz, im Osten von einer Grünfläche, im Süden ebenfalls von einer Grünfläche mit südlich angrenzender Verkehrsfläche und im Westen von Grünfläche mit südlich angrenzenden Verkehrsfläche der Bonhoefferstraße.

Der Geltungsbereich I und der Geltungsbereich II umfassen insgesamt eine Fläche 22.839 m<sup>2</sup>.

## 2 Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Erstellung eines Grünordnungsplans und die Integration der zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert. Damit werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan dargestellt. Mit der Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ soll die städtebauliche Neuordnung eines bereits bestehenden Nahversorgungszentrums ermöglicht werden.

### 2.1 Landschaftsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt gemäß den gesetzlichen Anforderungen des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über einen gültigen Landschaftsplan (LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ERFURT (Stand 1997)). Der Landschaftsplan definiert die wesentlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und bildet somit die ökologische Grundlage für eine langfristige Entwicklung in der Landeshauptstadt.

Im Landschaftsplan von 1997 befindet sich das Planungsgebiet im äußeren Stadtgebiet.

**Folgende Ziele des Landschaftsplanes für die Äußere Stadt sind relevant für die Planung:**

- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- Freihalten der Klimaschutzzone I von weiterer Bebauung
- Grünflächensicherung und Verbesserung der Erholungseignung
- Aufwertung der Grünstruktur durch Einbringen vielfältiger Elemente (Sträucher, Hecken, Kräuter, Blumengärten)
- Entwicklung von Bürgerparks für wohngebietsnahe Erholung im Umfeld und als Puffer zu angrenzenden Biotopkomplexen
- Schaffung von Ruhepunkten
- Schaffung breiter Grünzäsuren mit Wegen in den Gebieten zur Verbesserung der Durchgängigkeit und der Wohnumfeldqualität
- Aufwertung des Siedlungsraums
- Lösung des Verkehrsproblems mit Parkhäusern oder Tiefgaragen
- Nutzung der entstehenden Freiflächen als Grünfläche oder öffentlicher Platz
- Verbesserung der Abschirmung zu den stark befahrenen Straßen mit Hilfe von breiten Immissionsschutzpflanzungen

## **2.2 Masterplan Grün**

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). Folgende Schwerpunkte werden bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes verfolgt:

- Erarbeitung von Handlungsstrategien zur Gestaltung von Naturräumen im Erfurter Stadtgebiet
- Anpassung der landschaftsräumlichen Entwicklung an die Anforderungen aus dem Europarecht (Natura 2000-Gebiete, EU-Wasserrahmenrichtlinie)
- Definition von Flächennutzungsarten

Bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgt zunächst die Definition großräumiger landschaftsplanerischer Ziele im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept "Masterplan Grün" im Maßstab 1:25.000. Im Anschluss werden diese Ziele in einzelnen detaillierten Planungen konkretisiert.

Die betroffene Landschaftseinheit **„Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“** beinhaltet folgende allgemeine Zielstellungen:

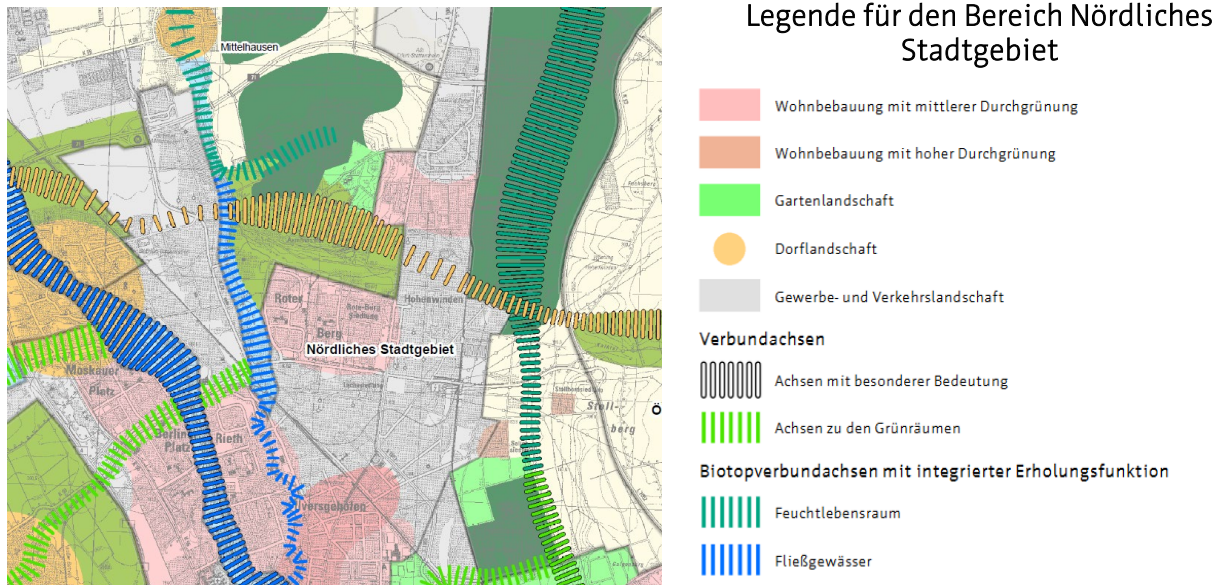
In Wohngebieten mit mittlerer Durchgrünung sind Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stadtumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert oder zu für die Erholung nutzbaren Freiräumen umgestaltet. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt.

Für die einzelnen Landschaftseinheiten wurden im Landschaftsplan jeweils diverse Umweltqualitätsziele definiert. Nachfolgend wird diese Auszugsweise für die geplante Fläche dargestellt.

**Tabelle 1:** Umweltqualitätsziele für „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“, Auszug Landschaftsplan Erfurt, Rahmenkonzept Masterplan Grün, Erläuterungsbericht Stand September 2015  
<http://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2012/landschaftsplan>

Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe Nettoneuersiegelung, möglichst Ausgleich durch Entsiegelung</li> <li>▪ keine Verschmutzung</li> </ul>
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine stofflichen Einträge</li> <li>▪ biologische Durchgängigkeit in allen Zonen (Wasser, Wechselzone, Land)</li> <li>▪ durchgehend standorttypischer Gehölzbewuchs (mindestens einseitig)</li> <li>▪ natürliches Sohlsubstrat mit entsprechender Unterwasservegetation</li> <li>▪ Umlagerungsprozesse auf der Gewässersohle sowie in Teilen der Gewässerufer</li> <li>▪ Gewässerverrohrungen sind aufgehoben</li> <li>▪ Gewässerufer sind möglichst nicht mit senkrechten Mauern und auch sonst nur teilweise befestigt</li> </ul>
Stadtklima und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sämtliche Leitbahnen der Klimaschutzzone 1 sind frei von Bebauung, Durchlüftungsbarrieren und emissionsrelevanten Nutzungen</li> <li>▪ für das Stadtklima relevante Bereiche (Klimaschutzzone 2) sind in ihrer Funktionalität erhalten und entwickelt</li> <li>▪ Wärmeinseleffekte sind durch Grünentwicklung und Teilrückbau reduziert</li> <li>▪ keine großflächigen Neuversiegelungen</li> </ul>
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotopverbund entlang der Fließgewässer etabliert</li> <li>▪ Wohn- und Zufluchtsstätten in Gebäuden sind nutzbar</li> <li>▪ naturnahe Elemente in Straßenräumen, Grünanlagen und privaten Grünflächen vorhanden (freiwachsende Hecken, Großbäume)</li> <li>▪ durch Stadtumbau frei gewordene Flächen sind teilweise zu pflegeextensiven Wildkrautbereichen umgestaltet</li> </ul>
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünanlagen und Parks sind erhalten und ergänzt, innerhalb von 10-15 Wegeminuten ist eine Grünfläche oder eine Grünverbindung erreichbar</li> <li>▪ alle öffentlichen Grünflächen sind durch Grünverbindungen vernetzt</li> <li>▪ mittel- bis großkronige Straßenbäume sind in allen Straßen etabliert</li> <li>▪ der Stadtumbau wurde gezielt zur Entwicklung von Grünverbindungen und Grünzügen genutzt; ehemalige Rückbauflächen wurden zur Steigerung der Wohnqualität genutzt</li> <li>▪ strategisch wichtigen Freiräumen sind revitalisiert, die Freiraumqualität wurde erhöht</li> </ul>

Weiterhin wurde im Konzept der Schutz- und Entwicklungsbedarf in den einzelnen Teilräumen der Stadt dargestellt. Das Plangebiet zum Bebauungsplan befindet sich im Teilraum „Nördliches Stadtgebiet“. Für diesen Teilraum wurden nachfolgende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen definiert:



**Abbildung 1:** Auszug Landschaftsplan Erfurt, Rahmenkonzept Masterplan Grün, Stand 09.03.2011 ([http://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2012/landschaftsplan\\_erfurt\\_karte.pdf](http://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2012/landschaftsplan_erfurt_karte.pdf)), Datenabruf 24.06.2019

### 2.3 Baumschutzsatzung

Die **Baumschutzsatzung** der Landeshauptstadt Erfurt dient dem Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (§1). Es sind nach § 2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne stammbildende Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches nach der Baumschutzsatzung geschützt, soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften weiterreichende Schutzbestimmungen bestehen.

**Geschützte Bäume** im Sinne § 3 (1) Baumschutzsatzung sind:

1. Einzelbäume mit Stammumfang (STU)  $\geq 0,50$  m / Stammdurchmesser (STD)  $\geq 0,16$  m,
2. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher (z.B. Salweide), wenn wenigstens ein Stamm einen Stammumfang (STU)  $\geq 0,30$  m / Stammdurchmesser (STD)  $\geq 0,10$  m aufweist,
3. Baumgruppen, von denen mind. zwei Bäume einen Stammumfang (STU)  $\geq 0,30$  m / Stammdurchmesser (STD)  $\geq 0,10$  m aufweisen und im Kronenbereich den Nachbarn berühren oder bei denen der Abstand der Stämme zueinander am Boden gemessen 5 m nicht überschreitet.
4. stammbildende Gehölze ohne begrenzenden Stammumfang, wenn diese durch eine Behörde festgesetzt wurden, Ersatzpflanzungen im Sinne § 7 Baumschutzsatzung sind oder aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplanes gepflanzt wurden oder zu erhalten sind.

Entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung werden insgesamt 34 Bäume gefällt die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Begrünungssatzung



Die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt bei Baumaßnahmen (August 1995) bezieht sich auf die Gestaltung und Begrünung der geplanten Stellplatzflächen

Die Begrünungssatzung sieht in § 4 vor, dass auf je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen ist (1. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang). 20 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Des Weiteren gilt entsprechend des § 4 (3), dass für je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen ist (1. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang). Dieser soll sich vordergründig auf der Stellplatzfläche selbst befinden. Ist dies nicht möglich ist anzustreben, die Baumpflanzung innerhalb des Plangebietes zu vollziehen.

## 2.4 Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Plangebiet befinden sich fernwärmetechnische Versorgungsanlagen. Netztechnische Bedingungen für einen Fernwärmeanschluss sind gegeben.

## 3 Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter

### 3.1 Bestandsaufnahme

#### 3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen im Geltungsbereich I und II des B-Planes:

- 6300/6400 Baumgruppe, Baumreihe, Einzelbaum
- 9142 Gewerbeflächen
- 9215 Verkehrsfläche, Parkdeck, Parkplätze
- 9219 sonstige Straßenverkehrsfläche (Gehwege, Zufahrten, Platz)
- 9280 Verkehrsbegleitgrün (Sträucher)
- 9319 sonstige gestaltete Grünanlage (Schotterrasen, Scherrasen)
- 9319 sonstige gestaltete Grünanlage (Grün- und Abstandsflächen als Sträucher)
- 9319 sonstige gestaltete Grünanlage (Grün- und Abstandsflächen als Grünfläche mit Baumbestand)

Ein „Gutachten zur Bewertung der Bäume i.S. Baumschutzsatzung Erfurt“ wurde 2018 erstellt und 2020 ergänzt. Für die Baumbestandsbewertung wurde der **gesamte Baumbestand** innerhalb der zu planenden Grundstücke aufgemessen und die Vitalität nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume erfasst. Von den 55 eingemessenen Bäumen innerhalb des Plangebietes sind 37 Stück geschützte Bäume im Sinne § 3 (1) Baumschutzsatzung. Davon sind 27 Bäume als vital beurteilt. Weitere 9 Bäume wurden als leicht geschwächt eingestuft. Eine mehrstämmige Silber-Weide ist als deutlich geschwächt zu bewerten. Laut des Gutachtens wurde die Reststandzeit der bewertenden Bäume wie folgt eingeschätzt:

27 Bäume	Vitalitätsstufe 0	Reststandzeit mind. 30 Jahre und länger
9 Bäume	Vitalitätsstufe 1	Reststandzeit ca. 10 – ca. 30 Jahre
1 Baum	Vitalitätsstufe 2	Reststandzeit bis max. 10 Jahre

Besonders geschützte Biotope und sonstige Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen im Umfeld:

- nach § 30 BNatSchG in Verbdg. mit § 15 ThürNatG (2019) besonders geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, bzw. in unmittelbarer Nähe
- im Westen zum Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal, welches jedoch durch die Planung nicht betroffen ist

Planungsrelevante Pflanzenarten, hinsichtlich § 44 BNatSchG:

- Planungsrelevante Pflanzen-Artenvorkommen sind nicht bekannt.

Planungsrelevante Tierarten, hinsichtlich § 44 BNatSchG:

Entsprechend der Erfassung zum Artenschutz, wurden zwei Einzelquartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen. Bei den akustischen Erfassungen konnten insgesamt 6 Fledermausarten nachgewiesen werden. Erfasste Fledermausarten sind dabei die Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Gattung Myotis, Breitflügelfledermaus und die Rauhaufledermaus.

Bei der Erfassung von Nistplätzen von Brutvögeln wurden eine Amselbrut (in den Heckenstrukturen) und mehrere Haussperlingsbruten an der Fassade des Gebäudes nachgewiesen. Weitere erfasste Nester waren nicht besetzt oder sind aus dem vergangenen Jahr.

Es wird die Schaffung von sechs Quartieren für Gebäudebewohnende Fledermausarten und 12 Vogelkästen im Umfeld von Gehölzen festgesetzt.

Biologische Vielfalt

- Urbaner Lebensraum mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen (anpassungsfähige Lebewesen finden hier Habitate)
- Habitatflächen in Grünanlagen in bereits bebauten Bereichen
- Habitate für verschiedene Tierarten, insbesondere gehölzbrütende Vogelarten (Großbäume, Sträucher, Grünfläche) und Fledermäuse

**3.1.2 Schutzgut Fläche**

- Bestand: Gesamtfläche Plangebiet (Geltungsbereich I+II) = 23.227 m<sup>2</sup>
- GE-Fläche: 11.426 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche (Gehwege, Parkflächen, Zufahrten): 7.857 m<sup>2</sup>
- Grünfläche: 3.944 m<sup>2</sup>

**3.1.3 Schutzgut Geologie und Boden**

Geologie:

- Niederterrasse, Kies, siltig bis sandig, grusig, steinig (qwN)

Boden:

- Sandig- lehmiger Kies (ds2)

**3.1.4 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung**

- Naturraum 5.1 „Innerthüringer Ackerhügelland“

- innerstädtische Lage, die durch angrenzende Wohnbebauung und vorhandene Straßen geprägt wird
- Plangebiet selbst weist eine hohe Überbauung / Versiegelung auf
- Nennenswerte Grünstrukturen mit Gehölzen umsäumen das Nahversorgungszentrum, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken
- Grünstrukturen schließen sich im Norden an das Plangebiet, welche als Erholungsraum genutzt werden können
- für das Plangebiet selbst, ist die Erholungsfunktion als gering, der hohe Grünbestand als mittel zu betrachten

### 3.1.5 **Schutzgut Klima / Luft**

- das Klima gehört zu den warmen, kontinental getönten Trockengebieten Mitteldeutschlands
- durch die innerstädtische Lage besteht das Siedlungsklima
- versiegelte Fläche (GE) begünstigt eine abkühlungshemmende Wirkung im Geltungsbe- reich
- Grünflächen erfüllen aufgrund des hohen Baum- und Strauchbestandes Pufferfunktion
- größerer Grünzug schließt sich im Norden an das Plangebiet, der als Frischluftspender fungiert

### 3.1.6 **Wasser**

#### Oberflächengewässer:

- Einzugsgebiet der Gera (Gew. I. Ordnung), diese verläuft durch Erfurt, außerhalb des Un- tersuchungsraumes

#### Grundwasser:

- GW-neubildung liegt bei 50 bis unter 75 mm/a
- Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Trinkwasser-schutzzone

### 3.1.7 **Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Wirkungsgefüge**

- Vorhandene Gewerbefläche und angrenzende Verkehrsflächen
- Vorbelastung durch Straßen und bereits bebaute Bereiche: bestehende Versiegelung von Böden, geringe Grundwasserneubildungsrate, Beeinträchtigung von Kleinklima und Landschaftsbild.
- typisches Artenspektrum für Ortsrandbereiche, wobei insbesondere der Großbaumbe- stand und der Strauchbestand die Landschaftsstruktur und die Habitatqualität an den einzelnen Flächen erhöhen.

### 3.1.8 **Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)**

- Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind nicht betroffen.

**3.1.9 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung)**

- bestehende Gewerbefläche: Bereitstellung von Arbeitsplätzen
- Wohn- und Mischgebiete die angrenzen: sehr hohe Bedeutung für die Wohnfunktion
- Wege im Plangebiet: geringe Bedeutung für Erholung
- Vorhandene Grünstrukturen: mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung des Menschen

**3.1.10 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und Sachgüter)**

- Kulturgüter: im unmittelbaren Umfeld sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

**3.1.11 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB - Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser) sowie Belange nach § a Abs. 6 Nr. 7f - Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

- Stadtgebiet Erfurt: Städtische Abfallentsorgung durch SWE Entsorgung
- derzeit keine Gewinnung erneuerbarer Energien im Plangebiet
- sparsame Energienutzung anzustreben

**3.1.12 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB (Wechselwirkungen)**

- stark anthropogene Vorbelastung (von Grundwasserneubildungsrate, vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, Artenvielfalt und Klima)
- vorhandene Grünstrukturen: klimatischer Ausgleich, Aufwertung des Landschaftsbilds, Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Vorkommen planungsrelevanter Arten

**3.1.13 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts)**

- keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vorhanden

**3.1.14 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB (Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität)**

- Luftreinhalteplan (Stand 2005), Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone
- Infolge der Planung wird es zu keiner Verschlechterung der Luftqualität kommen, da im Bestand bereits ein Nahversorgungszentrum besteht.
- Darüber hinaus sollen die geplanten Grünstrukturen einen positiven Einfluss auf die Luftreinhaltung übernehmen.

### 3.2 Prognose der Auswirkungen

Nachfolgend werden alle im Umweltbericht ermittelten Konflikte zusammengefasst dargestellt. Details zur Herleitung und Beschreibung der Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen und werden nachfolgend nicht wiederholt. In der folgenden Tabelle wird dargestellt, welche Konflikte infolge der Planung resultieren und welche Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen notwendig sind um den Eingriff auf ein unerhebliches Maß zu minimieren. Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in Kapitel 5. Die rechnerische Herleitung des erforderlichen Kompensationsbedarfes entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells erfolgt nachfolgend in Kapitel 4.

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet auf der Fläche des Geltungsbereiches I den Neubau eines Fachmarktcenters, dazugehörige Zufahrten und Stellplätze und eine Tiefgarage. Es ist die Umsetzung eines Spielplatzes ebenfalls vorgesehen.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches II ist die Errichtung eines Werbepylons für Werbezwecke des NVZ geplant.

Infolge der Neuplanung entstehen anlagebedingte Konflikte durch den Eingriff in bestehende Biotopflächen, durch die Rodung von Bäumen, den Gebäudeabriss sowie durch die Versiegelung von Flächen, die derzeit noch nicht versiegelt sind.

Es werden insgesamt 64 Bäume gefällt und ca. 2.000 m<sup>2</sup> Gehölzfläche gerodet. Dieser Verlust an Großgrün resultiert dem Standort des geplanten Neubaus (Lage der Baufelder) sowie der Verkehrsflächen.

Entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie vorgesehene Gestaltungsmaßnahmen können den Eingriff und entstandene Konflikte kompensieren.

*Tabelle 2: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen für den Planungsbereich*

Konflikt-Nr.	Konflikt	Vermeidungsmaßnahme/ Schutzmaßnahmen	Gestaltungsmaßnahme
K1	Anlagebedingte Biotopverluste (Grün- und Strauchflächen) infolge der Neuversiegelung durch die <b>Bebauung</b> (Gebäude)	V <sub>SAP1</sub> , A <sub>CEF1</sub>	G1, G2, G3, G4
K2	Anlagebedingte Biotopverluste (Grün- und Strauchflächen) infolge der Neuversiegelung durch die geplanten <b>Verkehrsflächen</b>	A <sub>CEF1</sub>	G1, G2, G3, G4
K3	Anlagebedingte Biotopverluste (Grün- und Strauchflächen) infolge der Neuversiegelung durch <b>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</b>	A <sub>CEF1</sub>	G1, G2, G3, G4
K4	Anlagebedingte Biotopverluste (Grün- und Strauchflächen) infolge der Neuversiegelung durch die <b>Erweiterung der Tiefgarage</b>	A <sub>CEF1</sub>	G1, G2, G3, G4
K5	Anlagebedingte Habitatverluste und Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die <b>Rodung von Bäumen</b>	A <sub>CEF1</sub> , S1	G1
K6	Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung eines <b>Werbepylons</b>		G1, G2, G3, G4
K7	Anlagebedingter Verlust von Habitaten für Fledermäuse und Vögel infolge des <b>Gebäudeabrisses</b>	V <sub>SAP1</sub> , A <sub>CEF1</sub>	G1, G2

## 4 Flächenbilanz

### 4.1 Bilanzierung Eingriff-/ Ausgleich

Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) erarbeitet.

Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Erstellung eines Grünordnungsplanes und die Integration der zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 30 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert. Damit werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB) im B-Plan dargestellt.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ setzt sich aus 2 Geltungsbereichen zusammen. Insgesamt umfasst dieser eine Fläche von ca. **23.227 m<sup>2</sup>** und stellt zugleich den Umfang des Bruttobaulandes dar.

Im B-Plan ist eine Fläche innerhalb des Bruttobaulands als Verkehrsfläche ausgewiesen. Nach Abzug dieser Fläche vom Bruttobauland ergibt sich das Nettobauland:

*Tabelle 3: Ermittlung des Nettobaulandes*

Bruttobauland	= 23.227 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	- 90 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauland</b>	<b>= 23.137 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtversiegelung der Flächen wird nun über die Grundstücksfläche und die dazugehörige Grundflächenzahl ermittelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig bzw. überbaubar sind. Für die Berechnung der maximalen Versiegelung wird nun das Nettobauland als Grundlage genommen.

Innerhalb der Fläche für den **Vorhaben- und Erschließungsplan** (dieser umfasst die Baufelder 1-5) wird im vbB-Plan die überbaubare Fläche mit 84 %, **GRZ 0,84** festgesetzt.

Für das **Baufeld 6** (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, integriert in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan) wird eine überbaubare Fläche von 60 %, **GRZ 0,6** festgelegt.

Für den **Geltungsbereich II** wird eine maximale Versiegelung von **13 m<sup>2</sup>** ermittelt.

*Tabelle 4: Ermittlung der versiegelten und nichtversiegelten Flächen*

<b>Gesamt (Bruttobauland)</b>	<b>23.227 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<u>davon versiegelt:</u>		
überbaubare Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes SO NVZ (21.837 * 0,84)	18.343 m <sup>2</sup>	
überbaubare Fläche SO NVZ für das Baufeld 6 (1.300 * 0,6)	780 m <sup>2</sup>	
maximal versiegelte Fläche Geltungsbereich II	13 m <sup>2</sup>	

öffentliche Verkehrsfläche	90 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtversiegelung:</b>	<b>19.226 m<sup>2</sup></b>	<b>83 %</b>
<u>davon unversiegelt:</u>		
nichtüberbaubare Fläche SO NVZ (Grünflächen)	4.001 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen gesamt:</b>	<b>4.001 m<sup>2</sup></b>	<b>17 %</b>

Im Plangebiet (Geltungsbereich I + II) wird somit eine Fläche von maximal **19.226 m<sup>2</sup>** versiegelt. Der Versiegelung stehen Grünflächen mit einer Größe von **4.001 m<sup>2</sup>** gegenüber. In der folgenden Tabelle wird die Versiegelung der Fläche der Planung sowie des Bestandes gegenüber gestellt.

***Tabelle 5:** Gegenüberstellung versiegelte Fläche und nicht versiegelte Fläche von Bestand und Planung*

	Bestand	Planung	Differenz
<b>versiegelte Fläche</b> (in m <sup>2</sup> ) (Bebauung bzw. überbaubarer Bereich)	19.910	19.226	<b>- 684</b>
<b>nicht versiegelte Fläche</b> (in m <sup>2</sup> ) (Grünfläche bzw. nicht überbaubarer Bereich)	3.317	4.001	<b>+ 684</b>

Die Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades des Bestandes und der Planung zeigt, dass sich der Versiegelungsgrad verringern wird. Grünflächen werden im Vergleich zum Bestand einen geringfügig höheren Anteil einnehmen. Es wird eine nachhaltige Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes angestrebt. Die präzise Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung im Biotopbewertungsmodell zeigt dies detailliert.

## 4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im B-Plangebiet ergeben sich Neuversiegelungen durch das Sondergebiet des Nahversorgungszentrums und die erforderlichen Erschließungsstraßen. Die sich daraus ergebenden Neuversiegelungen stehen Entsiegelungen im Geltungsbereich des B-Plans gegenüber.

Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung (Bedeutungsstufe) der Flächen und Biotope erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell / Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).

Gemäß dem Bilanzierungsmodell werden die Wertpunkte aller ermittelten Teilflächen der betroffenen Biotope vor der Planung mit den Eingriffsflächen addiert. Die Summe stellt den Eingriff dar. In einem zweiten Schritt werden die Wertpunkte der Teilflächen nach der Planung ermittelt und aufsummiert. Die Summe entspricht dem Gesamtwert nach dem Eingriff. Zum Schluss erhält man ein entsprechendes Flächenäquivalent d. h. einen Werteverlust oder Zuwachs. Dem eingriffsseitig ermittelten Werteverlust wird der Wertezuwachs (Differenzbildung aus Ausgangswert und Zustand nach der Planung) gegenübergestellt. Dieser Werteverlust entspricht dem Kompensationsbedarf.

In den folgenden Tabellen wird die Ermittlung des Eingriffes aufgezeigt. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Bestands-/ Konfliktplan (s. Anlage 1).

#### 4.2.1 Kompensationsbedarf der flächigen Biotope

*Tabelle 6 Bestandssituation im Plangebiet*

Bestand		Fläche in m <sup>2</sup>	Bedeutungsstufe	Flächenäquivalenz
9142	Gewerbeflächen (vorh. Gebäude)	8.450	0	0
9142	Gewerbeflächen (vorh. Gebäude mit Dachbegrünung)	2.705	9	24.345
9215 / 9219	Verkehrsfläche (Gehwege, Parkplätze, Zufahrten)	8.755	0	0
9280	Verkehrsbegleitgrün (Sträucher)	321	25	8.025
9319	sonstige Grün- und Abstandsflächen (Schotterrasen, Scherrasen inklusive Geltungsbereich II)	539	15	8.085
9319	sonstige Grün- und Abstandsflächen (Sträucher)	540	30	16.200
9319	sonstige Grün- und Abstandsflächen (Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand außerhalb der Baumschutzsatzung)	1.917	35	67.095
<b>Gesamt</b>		<b>23.227</b>		<b>123.750</b>

*Tabelle 7: Planungssituation für das Plangebiet*

Planung		Fläche in m <sup>2</sup>	Bedeutungsstufe	Flächenäquivalenz
9142	überbaubare Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Gründach)	4.751	0	0
9142	überbaubare Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes (mit Gründach, extensiv)	4.289	9	38.601
9142	überbaubare Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes (mit Gründach, intensiv)	1.736	15	26.040
9142	überbaubare Fläche des integrierten Bebauungsplanes (Baufeld 6)	780	0	0
9142	max. versiegelte Fläche des Geltungsbereiches II (durch Werbepylon)	13	0	0
9219	öffentliche Verkehrsfläche	90	0	0
9215 / 9219	Verkehrsfläche (Gehwege/Zufahrten)	5.513	0	0
9215	Verkehrsflächen (Stellplätze mit Rasengittersteinen)	2.054	5	10.270
9319	Grünflächen (innerhalb der Stellplatzflächen)	280	15	4.200



9319	Schotterrassen mit Kräutern (innerhalb der Stellplatzflächen)	133	15	1.995
9340	Spielplatz	100	15	1.500
9319	restliche nichtüberbaubare Fläche (60 % mit Gehölzen begrünen)	3.488	25	87.200
<b>Gesamt</b>		<b>23.227</b>		<b>169.806</b>

Stellt man nun den **Bestandswert** mit einem Flächenäquivalent von **123.750** dem **Planungswert** mit **169.806** Werteinheiten gegenüber, so ergibt sich ein Bilanzwert von **+ 46.056** Werteinheiten (Flächenäquivalent) für den GB VBP ROB694. Dies bedeutet, dass die Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Boden-, Wasser- und Biotopfunktionen durch die Umsetzung des Vorhabens eine Aufwertung erfahren. Die Konzeption zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

#### 4.2.2 Kompensationsbedarf der Baumverluste

Übersicht des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet (vgl. Fachbeitrag Baumbewertung):

*Tabelle 8: Übersicht vorhandener Baumbestand (Stand 2018, Ergänzung 2020)*

Baum Nr.	Baumart / Baumbestand	STD in m	KDU in m	Vitalität	Bemerkungen / sonstige Auffälligkeiten
1	Prunus mahaleb	0,20	4,0	0	Schiefer Stamm mit tief ansetzenden Zwiesel, Krone ohne Leittrieb / Stammverlängerung
2	Prunus mahaleb	0,20	4,0	0	Kein gerader Stamm, tief ansetzende Krone ohne Leittrieb
3	Carpinus betulus	0,18	4,0	0	Stammaustriebe
4	Carpinus betulus	0,20	4,0	0	Stammaustriebe
5	Carpinus betulus	0,20	4,0	1	Rinde beschädigt (Anfahrt), aufgeplatzte Rinde am Stamm
6	Carpinus betulus	0,20	3,0	1	Einseitiger großer Rindenabriss, einseitig abgestorbene Krone
7	Acer negundo	0,15	4,0	--	Keine Bewertung
8	Salix alba (cf.)	4x 0,20	8,0	2	Brüchige, dünne Totäste (mehrstämmiger Einzelbaum)
9	Carpinus betulus	0,10	2,0	--	Keine Bewertung
10	Carpinus betulus	0,20	5,0	0	Tief ausladende Krone auf der hausabgewandten Seite
zwischen	junger Apfel (Sämling)				Keine Bewertung
11	Carpinus betulus	0,22	6,0	0	Tief ausladende Krone auf der hausabgewandten Seite
12	Carpinus betulus	0,12	3,0	--	Keine Bewertung
13	Crataegus laevigata	0,15	3,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
14	Sorbus aria Sorte: 'Magnifica' (cf.)	0,18	4,0	0	Leicht schiefer Stamm, gesunder Baum mit kompakter Krone
15	Sorbus aria Sorte: 'Magnifica' (cf.)	0,20	5,0	0	Deutlich schiefer Stamm, gesunder Baum mit kompakter Krone

Baum Nr.	Baumart / Baumbestand	STD in m	KDU in m	Vitalität	Bemerkungen / sonstige Auffälligkeiten
16	Sorbus aria Sorte: 'Magnifica' (cf.)	0,18	5,0	0	Ein größerer Aststumpf im Kronenansatz, dadurch einseitige Krone sowie schiefer Stamm
17	Acer platanoides	0,12	4,0	--	keine Bewertung
18	Crataegus laevigata	0,15	4,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
19	Crataegus laevigata	0,15	3,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
20	Crataegus laevigata	0,15	4,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
21	Crataegus laevigata	0,15	4,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
22	Crataegus laevigata	0,15	4,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
23	Salix caprea	0,25	5,0	1	1,5 m hoher Zwiesel, kleine überwallte Rindenschäden, dürre Triebspitzen
24	Carpinus betulus	0,15	5,0	--	Keine Bewertung
25	Acer platanoides	0,22	6,0	0	Gesunder Baum, gerader Stamm, <b>erhaltungswürdig</b>
26	Acer platanoides	0,20	6,0	1	Kleiner Astabriss, etwas schütterere Baumkrone
27	Acer platanoides	0,15	4,0	--	Keine Bewertung
--	Betula pendula				Außerhalb an der Grenze Plangebiet <b>erhaltungswürdig</b> (Schutzmaßnahme in der Bauphase)
28	Crataegus laevigata	0,10	3,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
29-31	Crataegus laevigata	< 0,1	--	--	Rotdorn, keine Bewertung
32	Carpinus betulus	0,18	5,0	0	Schmäler, unverwallter Rindenriss am Stamm
33-34	Laburnum anagyroides	< 0,1	--	--	Keine Bewertung, ein Baum entfernt
35	Laburnum anagyroides	0,10	3,0	--	Keine Bewertung
36	Crataegus laevigata	0,10	3,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
37	Crataegus laevigata	0,10	3,0	--	Rotdorn, keine Bewertung
38	Prunus mahaleb	0,25	5,0	0	Sehr krummer Stamm, keine nachhaltige Standsicherheit
39	Prunus mahaleb	0,22	6,0	1	Unverwallter Aststumpf (Starkast am Stamm wurde entfernt)
40	Carpinus betulus	2x 0,12	6,0	1	Bodennaher Zwiesel (zweistämmiger Einzelbaum)
41	Acer campestre	0,20	6,0	0	Gesunder, <b>erhaltenswürdiger</b> Baum
42	Acer campestre	0,15	4,0	--	Keine Bewertung
43	Aesculus hippocastanum	0,15	/	0	Baum mit Zwieselbildung
44	Salix alba (cf.)	2x 0,20	4,0	0	Mehrfach rückgeschnittene Weide mit Neuaustrieb, bedrängter Kronenraum durch nah steh. Bäume
45	Aesculus hippocastanum	0,15	/	0	Baum mit Zwieselbildung
46	Crataegus monogyna	0,15	3,0	--	Doppelstämmchen keine Bewertung
47	Carpinus betulus	0,20	5,0	1	Baum mit einzelnen gelben Blättern (Trockenstress)
48	Prunus mahaleb	0,15	4,0	--	Keine Bewertung
49	Salix alba (cf.)	2x 0,20	4,0	1	Bedrängter Standort durch nah stehende Bäume, etwas schütter

Baum Nr.	Baumart / Baumbestand	STD in m	KDU in m	Vitalität	Bemerkungen / sonstige Auffälligkeiten
50	Prunus mahaleb	2x 0,20	7,0	1	Tief ansetzender Zwiesel, großer unverwallter Astschnitt am Stamm
51	Betula pendula	0,10	2,0	--	Keine Bewertung
52	Carpinus betulus	0,15	4,0	--	Keine Bewertung
53	Acer campestre	0,20	5,0	0	Gesunder, <b>erhaltenswürdiger</b> Baum
54	Betula pendula	0,20	5,0	0	Gesunder, <b>erhaltenswürdiger</b> Baum
55	Prunus mahaleb	0,25	6,0	0	Schiefer Stamm mit tief ansetzenden Zwiesel, Krone ohne Leittrieb, ein abgestorbener Ast über dem Gebäude
56	Crataegus laevigata	0,15	/	--	Rotdorn, keine Bewertung
57	Robinia pseudoacacia	0,16	/	--	Robinie, keine Bewertung
58	Robinia pseudoacacia	0,16	/	--	Robinie, keine Bewertung
59	Robinia pseudoacacia	0,16	/	--	Robinie, keine Bewertung
60	Tilia cordata	0,22	/	0	Gesunder, <b>erhaltenswürdiger</b> Baum
61	Tilia cordata	0,22	/	0	Gesunder, <b>erhaltenswürdiger</b> Baum
62	Tilia cordata	0,22	/	0	Gesunder, <b>erhaltenswürdiger</b> Baum
63	Tilia cordata	0,25	/	0	Baum mit leichtem Schiefstand, kleiner Verletzung am Stamm
64	Tilia cordata	0,20	/	0	Baum mit einzelnen gelben Blättern (Trockenstress)
65	Acer campestre	0,12	/	0	mehrstämmiger Einzelbaum, stark verzweigt, Zwieselbildung
66	Acer campestre	0,15	/	0	mehrstämmiger Einzelbaum, stark verzweigt, Zwieselbildung
67	Acer campestre	0,12	/	0	mehrstämmiger Einzelbaum, stark verzweigt, Zwieselbildung
68	Aesculus hippocastanum	0,15	/	0	Baum mit leichtem Schiefstand

### Kompensation der Baumverluste (nach Baumschutzsatzung)

Neben dem flächenhaften Eingriff verursacht die Baumaßnahme darüber hinaus **Strukturverluste** der Bäume (keine flächenhafte Bilanzierung) durch die bau- und anlagebedingte Fällung von insgesamt 64 Einzelbäumen.

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt weisen **34 Bäume** einen Stammumfang von 30-100cm auf und werden somit entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt als geschützt eingestuft. Diese gilt es 1:1 auszugleichen und mit einem Mindestumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die weiteren Baumfällungen, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, wurden im flächenhaften Ausgleich mit abgegolten.

Es handelt sich somit um **34 Bäume**, die es gilt 1:1 entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Aufgrund der hohen Frequentierung der Fläche (Fahrzeuge, LKW zur Anlieferung) und des begrenzten zur Verfügung stehenden Platzes können lediglich 13 Bäume auf der Vorhabenfläche untergebracht werden. Die endgültige Höhe der Ersatzpflanzung wird mit dem Baumfällbescheid ermittelt. Der genaue Umgang mit den noch nicht kompensierten Bäumen wird im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geschlossen.

## Zusätzliche Baumpflanzungen entsprechend der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt

Entsprechend der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist für **je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum** 1. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen. Dieser soll sich vordergründig auf der Stellplatzfläche selbst befinden. Ist dies nicht möglich ist anzustreben, die Baumpflanzung innerhalb des Plangebietes zu vollziehen.

Zur Erfüllung dieser Vorgaben der Begrünungssatzung ist für die Anlage von **159 Stellplätzen** die **Pflanzung von 40 Bäumen** vorgesehen. Damit wird der Bedingung der Begrünungssatzung entsprochen.

Des Weiteren sieht die Begrünungssatzung vor, dass auf je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch genutzter oder als Grünfläche angelegter Fläche mindestens 1 Baum der 1. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen ist. Darüber hinaus gilt es 20 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

Aufgrund der hohen Frequentierung der Fläche und des begrenzten zur Verfügung stehenden Platzes für weitere Baumpflanzungen wurde in Abstimmung mit der Umweltbehörde festgelegt:

- **Je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen.** Es handelt sich um **4.016 m<sup>2</sup> Grünfläche** für die insgesamt 16 Bäume angerechnet werden. Die zu erhaltenden 3 Bäume innerhalb des Plangebietes können an dieser Stelle mit angerechnet werden. Somit werden **13 Bäume neu gepflanzt**. Die Grünfläche wird darüber hinaus mit mehr als 20 % Sträuchern besetzt (vgl. Maßnahme G2).

*Tabelle 9: Zusammenfassung der Kompensation zu pflanzenden Bäume entsprechend der Baumschutz- und Begrünungssatzung der Stadt Erfurt*

Satzung	Kompensationsverhältnis	Kompensationsbedarf
Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt	Es sind <b>34 Bäume</b> auszugleichen und mit einem <b>Stammumfang von 12/14cm</b> zu pflanzen.	Es werden als Ersatz für den Strukturverlust von 34 Bäumen insgesamt <b>13 Bäume</b> mit einem <b>Stammumfang von 12/14 cm</b> gepflanzt. Die restlichen 21 Bäume können auf der Fläche nicht untergebracht werden.
Begrünungssatzung für die Stellplätze	Je <b>4 Stellplätze</b> ist mindestens <b>1 Baum 1. Ordnung</b> mit <b>18/20cm</b> Stammumfang zu pflanzen.	Für die Anlage von 159 Stellplätzen ist die Pflanzung von <b>40 Bäumen</b> vorgesehen.
Begrünungssatzung für die angelegte Grünfläche	Je <b>250 m<sup>2</sup> Grünfläche</b> ist ein <b>Baum zu pflanzen</b> . Darüber hinaus gilt es <b>20% der Fläche mit Gehölzen</b> zu bepflanzen.	Es handelt sich um <b>4.016 m<sup>2</sup> Grünfläche</b> für die insgesamt 16 Bäume anzurechnen sind. Es werden <b>13 Bäume neu gepflanzt</b> , 3 zu erhaltende Bäume können für die Grünfläche mit angerechnet werden. Es werden darüber hinaus mehr als <b>20 % der Grünfläche mit Sträuchern besetzt</b> (vgl. Maßnahme G2).

Zusammenfassend werden innerhalb des Planungsgebietes 66 Bäume gepflanzt. Mit den festgesetzten Baumpflanzungen entsteht gemäß Bebauungsplan ein Kompensationsdefizit von 21 Ersatzpflanzungen (Bäumen). Für die nicht realisierbaren Ersatzpflanzungen erfolgt mit dem Baumfällbescheid nach § 7 Abs. 2 der Baumschutzsatzung eine Auflage zur finanziellen Ablöse. Eine Regelung hierzu wird im Durchführungsvertrag geschlossen.

## **5 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 A, B BauGB)**

Für den Bebauungsplan werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen:

### **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **Grünordnerische Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz**

###### **-Vermeidungsmaßnahme V<sub>SAPT</sub>-**

Vor Beginn der Abrissarbeiten ist durch einen Sachverständigen eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausbesatz und Vogelarten durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch für Gebäude mit Keller, da hier vor allem in den Wintermonaten Fledermäuse ihr Winterquartier besitzen. Die Arbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn die Quartiere nachweislich verlassen sind.

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme**

##### **Ausgleich von Quartierverlusten für Fledermäuse und Vögel (Gehölzbrüter)**

###### **-Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEFI</sub>-**

Gemäß Artenschutzgutachten ist die Schaffung von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden und 12 Vogelkästen an Gehölzen festzusetzen.

Die Quartiere für die Fledermäuse können an Gebäuden sowie an Ständern angebracht werden. Wichtig für die Wahl des Standortes, ist ein ungestörter Ein- und Ausflug der Fledermäuse in die Quartiere (keine Hindernisse, Lampen oder Scheinwerfer in der Nähe). Des Weiteren sollten die Quartiere nicht in nördlicher Exposition angebracht werden. Eine räumliche Nähe der Ausgleichsquartiere zu den alten Quartieren erhöht die Wahrscheinlichkeit der Effektivität dieser Maßnahmen (Runge et al. 2010).

Nach Fertigstellung der Ausgleichsquartiere ist die Funktionsfähigkeit zu prüfen. Die Funktionsfähigkeit ist Voraussetzung um einen Verstoß gegen das Zerstörungs- oder Beeinträchtigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzuwenden (LBV- SH 2013).

#### **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

##### **Baumpflanzungen -Gestaltungsmaßnahme G1-**

Es ist die Pflanzung von insgesamt 66 Laubbäumen festzusetzen:

- 13 Bäume 2. – 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, in 1,00 m Höhe gemessen
- 53 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen

Die Art und Qualität sowie die Vorgaben für die Wurzelbereiche der Gehölze sind den "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Die Anzahl der Bäume setzt sich zusammen aus 53 Bäumen entsprechend der Begrünungssatzung und 13 Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt.

### **Stellplätze (Baumpflanzung entsprechend der Begrünungssatzung)**

Es gilt die oberirdischen Stellplätze mit je einen hochstämmigen Laubbaum 1. Ordnung pro 4 Stellplätze einzugrünen (insgesamt 40 Baumpflanzungen). Der Standort der Bäume muss sich vordergründig auf den Flächen für Stellplätze selbst befinden. Ist es nicht möglich alle Bäume auf den Flächen für Stellplätze unterzubringen, so ist die Pflanzung der Gehölze innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche durchzuführen. Die für die Stellflächen zu pflanzenden Bäume sind Bestandteil der in G1 zu pflanzenden Bäume.

### **Gestaltung der nichtüberbaubaren Fläche -Gestaltungsmaßnahme G2-**

Die Flächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanz- und Erhaltungsvorgaben belegt sind, sind zu 60 % mit Gehölzen (Strauchpflanzungen) zu begrünen. Auf den restlichen 40 % ist eine Rasenansaat (Grünflächen und Baumscheiben) zu realisieren. Der Mülltonnenstandplatz ist zusätzlich mit geeigneten Heckenpflanzen zu umsäumen.

Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 2 und 3 zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.

### **Dachbegrünung -Gestaltungsmaßnahme G3-**

Die Dachflächen der Gebäude von Baufeld 2, 4 und 5 sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Sauberkeitsstreifen, Lichtkuppeln und technische Aufbauten sind bis zu 20 % der Dachfläche zulässig. Die Dachflächen der Tiefgarage (die nicht überbaut oder durch Wege belegt sind) sind komplett intensiv zu begrünen, die erforderlichen Lüftungsanlagen können integriert werden.

Für die extensive Dachbegrünung wird eine Substratdicke von mind. 15 cm festgesetzt. Die Begrünung ist entsprechend den „Festlegungen zur Vegetationsausstattung“ aus der Pflanzliste 3 auszuführen.

Für die intensive Dachbegrünung wird eine Substratdicke von mind. 40 cm festgesetzt. Die Begrünung entspricht den Vorgaben für die nichtüberbaubaren Flächen (vgl. G2).

### **Wurzelbereiche**

Die Wurzelbereiche aller Baumstandorte sind auf einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Mindestbreite von 1,50 m zu gewährleisten.

### **Festlegungen zur Vegetationsausstattung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)**

Bei der Auswahl der Gehölze und Ansaaten für die Maßnahmen sind folgende aufgeführte Arten und Qualitäten zu verwenden (**Pflanzenlisten**):

**PFLANZLISTE 1:**

Laubbäume (als Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm / 18-20 cm)

Kleinkroniger Baum	mittelkroniger Baum	Mittelkroniger Baum (schmale Krone)	großkroniger Baum
<ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill' (Felsenbirne)</li> <li>o <i>Magnolia kobus</i> (Baummagnolie)</li> <li>o <i>Malus</i> 'Red Sentinel' (Zierapfel)</li> <li>o <i>Prunus padus</i></li> <li>o 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)</li> <li>o <i>Prunus x schmittii</i> (Zierkirsche)</li> <li>o <i>Sorbus x thuringiaca</i> 'Fastigata' (Säulenmehlbeere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Alnus x spaethii</i> (Purpurerle)</li> <li>o <i>Liquidambar styraciflua</i> (Amberbaum)</li> <li>o <i>Prunus avium</i> 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche)</li> <li>o <i>Pyrus calleriana</i> 'Chanticleer' (Stadtbirne)</li> <li>o <i>Tilia cordata</i> 'Erecta' (Dichtkronige Winterlinde)</li> <li>o <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigata' (Pyramiden-Hainbuche)</li> <li>o <i>Ginkgo biloba</i> 'Fastigiata Blagon' (Ginkgobaum, Säulen - Fächerblattbaum)</li> <li>o <i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl' (Amberbaum)</li> <li>o <i>Quercus robur</i> 'Fastigata' / 'Fastigata Koster' (Stielsäuleneiche)</li> <li>o <i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)</li> <li>o <i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste' (Ungarische Silberlinde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)</li> <li>o <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline' (Dornenlose Gleditschie)</li> <li>o <i>Platanus hispanica</i> 'Pyramidalis' (Platane)</li> <li>o <i>Quercus cerris</i> (Zerreiche)</li> <li>o <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)</li> <li>o <i>Tilia cordata</i> 'Roelvo' (Stadtlinde)</li> <li>o <i>Tilia x europaea</i> 'Pallida' (Kaiserlinde)</li> <li>o <i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)</li> </ul>

**PFLANZLISTE 2:**

Laubsträucher für trockene Standorte (als vStr, Hoe 60-100 cm)

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *V. lantana* (Wolliger Schneeball), *V. x bonan-tense* 'Dawn' (Winterschneeball)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

Besonders für beengte Bereiche geeignet:

- *Spiraea spec.* (Spierstrauch)
- *Potentilla spec.* (Fingerstrauch)

Eingrünung des Müllplatzes:

- *Carpinus betulus.* (Hainbuche)
- *Prunus Laurocerasus.* (immergrüne Lorbeer-Kirsche)

### **PFLANZLISTE 3:**

#### Saatgut für Ansaaten

---

Es handelt sich um Regio-Saatgut, Ursprungsland 05 – Mitteldeutscheres Tief- und Hügelland (der Liefer- und Herstellerbetrieb muss für das Regio-Saatgut eine Zertifizierung nach VWW-Regiosaatgut oder Regiozert vorweisen).

- Blumenrasen, Kräuterrasen – schnittverträglich und kompakt. Mäßig trittfester, niederwüchsiger Rasen. Frühblüher, die bereits im Juni wieder eingezogen sind, werden durch den ersten Schnitt nicht beeinträchtigt. Zusammensetzung: 20 schnittverträgliche Blütenpflanzen, 20% Blumen, 80 % Gräser.
- Fugenmischung (niedrig, für bunte Optik zwischen den Steinen) und Wildgräsernasen (trockenheitsresistent) gemischt.  
Die Mischung aus sehr trockenresistenten und trittfesten Gräsern kann auch auf mageren Substraten ausgebracht werden (100 % Gräser). Die Spezialmischung aus trockenheitsresistenten und trittfesten Kräutern wertet farblich die Begrünung auf (100% Blumen).
- Extensivgrünland (Dachbegrünung): Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut), nach Standort angepasste Mischungen für Trockenstandorte

### Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise

#### **Bauzeitenregelung (Gehölze) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von hier vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für in betroffenen Gehölzen brütende Vogelarten sowie für Fledermäuse auszuschließen, sind sämtliche erforderliche Gehölzrodungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres durchzuführen.

#### **Baumschutzsatzung**

Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

#### **Insektenfreundliche Lichtquellen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur NAV-Lampen, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

#### **Schutz zu erhaltender Bäume (Schutzmaßnahme S)**

Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Entsprechend der Nummerierung der Bäume sind die Bäume mit den Baumnummern 1, 43, 45 und 68 zu schützen.

Folgende Schutzmaßnahmen werden empfohlen, die an die konkreten Bedingungen vor Ort angepasst werden müssen:

- Stammschutz sowie Standraumschutz an Einzelbäumen oder Baumgruppen durch Schutzvorrichtungen nach RAS-LP 4 und DIN 18920



- Bei Abgrabungen im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang vorzusehen
- Für Bauzufahrten bzw. Baubereiche mit schweren Baumaschinen sind im Wurzelraum von Bäumen z.B. Bodenplatten, Baggermatratzen oder temporäre Wurzelbrücken einzusetzen (Verhinderung von starker Bodenverdichtung)

## **Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten**

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

## **6 Maßnahmenblätter**

Für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt. Die ausführliche Begründung der einzelnen Maßnahmen ist den jeweiligen Maßnahmenblättern zu entnehmen.

### **VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHME**

Ausgleich von Quartierverlusten für Fledermäuse und Vögel

-Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEFT</sub>-

### **GESTALTUNGSMAßNAHMEN**

Baumpflanzungen -Gestaltungsmaßnahme G1-

Gestaltung der nichtüberbaubaren Fläche (Strauchpflanzungen, Grünflächen und Baumscheiben) -Gestaltungsmaßnahme G2-

Dachbegrünung (extensiv und intensiv) -Gestaltungsmaßnahme G3-

### **VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz und Vogelarten

-Vermeidungsmaßnahme V<sub>SAPI</sub>-

Bezeichnung der Baumaßnahme <b>Bebauungsplan</b> „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	<b>Maßnahmenblatt 1</b>	Maßnahmenbezeichnung <b>Ausgleichsmaßnahme</b> ACEF1 Ausgleich von Quartierverlusten für Fledermäuse und Vögel
<b>LAGE DER MAßNAHME</b> ▪ innerhalb des Geltungsbereiches		
<b>KONFLIKT</b> siehe Bestands-/ Konfliktplan		
<b>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</b> ▪ Potentielle baubedingte Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln		
<b>MAßNAHME:</b> siehe B-Plandarstellung mit grünordnerischen Festsetzungen		
<b>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL</b> Es wird die Schaffung von sechs Quartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten und 12 Vogelkästen für Vögel die in den Gehölzen leben festgesetzt. Die Fledermausquartiere können an der Fassade ausgewählter Gebäude und an Ständerquartieren angebracht werden. Wichtig für die Wahl des Standortes, ist ein ungestörter Ein- und Ausflug der Fledermäuse in die Quartiere (keine Hindernisse, Lampen oder Scheinwerfer in der Nähe). Des Weiteren sollten die Quartiere nicht in nördlicher Exposition angebracht werden. Eine räumliche Nähe der Ausgleichsquartiere zu den alten Quartieren erhöht die Wahrscheinlichkeit der Effektivität dieser Maßnahmen (Runge et al. 2010).  Nach Fertigstellung der Ausgleichsquartiere ist die Funktionsfähigkeit zu prüfen. Die Funktionsfähigkeit ist Voraussetzung um einen Verstoß gegen das Zerstörungs- oder Beeinträchtigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzuwenden (LBV- SH 2013).		
<b>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME</b>		
▪ mind. 1 Jahr vor Baubeginn		
<b>VORGESEHENE REGELUNG</b>		
<b>Flächengröße:</b> <b>Eigentümer:</b> privat <b>Herstellung/ Unterhaltung:</b> Eingriffsverursacher		

Bezeichnung der Baumaßnahme <b>Bebauungsplan</b> „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	<b>Maßnahmenblatt 2</b>	Maßnahmenbezeichnung <b>GESTALTUNGSMAßNAHME</b> <b>G1</b> <b>Pflanzung von Bäumen</b>	
LAGE DER MAßNAHME ▪ Innerhalb des gesamten Plangebietes			
<b>KONFLIKT</b> siehe Bestands-/ - Konfliktplan			
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION ▪ Überbauung sehr geringer - bis hochwertiger Biotope innerhalb des Geltungsbereiches ▪ Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ▪ Verlust von Teillebensräumen für Flora und Fauna			
<b>MAßNAHME</b> siehe B-Plandarstellung mit grünordnerischen Festsetzungen			
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL Die Pflanzung von insgesamt 66 Einzelbäumen / Baumreihe wird festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen dienen der Eingrünung sowie der Durchgrünung des Plangebietes. Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung aufgewertet. Einzelbäume können eine wichtige Habitatfunktion übernehmen und bereichern die Biotop- und Artenvielfalt. Durch die Maßnahme werden Teillebens-/Rückzugsräume für die Fauna v.a. Avifauna sowie Biotopvernetzungen geschaffen. Sie tragen ebenfalls zur Verbesserungen der klimatischen Situation bei und zur Erhöhung der Lebensqualität im Plangebiet. Die Anzahl der Bäume setzt sich zusammen aus 53 Bäumen entsprechend der Begrünungssatzung und 13 Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung. <b>Begrünungssatzung</b> Es gilt die oberirdischen Stellplätze mit je einen hochstämmigen Laubbaum 1. Ordnung pro 4 Stellplätze einzugrünen (insgesamt 40 Stk.). Der Standort der Bäume muss sich vordergründig auf den Flächen für Stellplätze selbst befinden. Ist es nicht möglich alle Bäume auf den Flächen für Stellplätze unterzubringen, so ist die Pflanzung der Gehölze innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche durchzuführen. Des Weiteren gilt es für 250 m <sup>2</sup> angelegte Grünfläche mindestens einen Baum zu pflanzen (13 Bäume, 3 zu erhaltende Bäume können abgezogen werden). <b>Baumschutzsatzung</b> Es ist die Pflanzung von 13 Laubbäumen (2. Oder 3. Ordnung) mit einem Stammumfang von 12-14cm festzusetzen. Der Standort der Bäume ist innerhalb der Planfläche frei wählbar, soll jedoch den Vorgaben des Freiflächenplanes entsprechen. Es sind keine kleinkronigen Bäume zu verwenden.			
<b>Pflanzung von Bäumen [6310]</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung von Bodenverbesserungsmaßnahmen (Tiefenlockerung, Meliorationskalkung)</li> <li>- Pflanzung von Hochstämmen mit einem Pflanzabstand von mind. 6 - 10 m</li> <li>- ggf. Schutzvorkehrungen vor Verbiss (Wildschutzzaun)</li> <li>- Pflanzen verankern</li> </ul>			
<b>PFLANZLISTE 1: Laubbäume (als Hochstamm, 3xv., StU 12-14 / 18-20 cm)</b>			
<b>Kleinkroniger Baum</b>	<b>mittelkroniger Baum</b>	<b>Mittelkroniger Baum (schmale Krone)</b>	<b>großkroniger Baum</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill' (Felsenbirne)</li> <li>- <i>Magnolis Kobus</i> (Baummagnolie)</li> <li>- <i>Malus</i> 'Red Sentinel' (Zierapfel)</li> <li>· <i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)</li> <li>· <i>Prunus x schmittii</i> (Zierkirsche)</li> <li>- <i>Sorbus x thuringiaca</i> 'Fastigata' (Säulenmehlbeere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Alnus x spaethii</i> (Purpurerle)</li> <li>- <i>Liquidambar styraciflua</i> (Amberbaum)</li> <li>- <i>Prunus avium</i> 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche)</li> <li>- <i>Pyrus calleriana</i> 'Chanticleer' (Stadtbirne)</li> <li>- <i>Tilia cordata</i> 'Erecta' (Dichtkronige Winterlinde)</li> <li>- <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigata' (Pyramiden-Hainbuche)</li> <li>- <i>Ginkgo biloba</i> 'Fastigiata Blagon' (Ginkgobaum, Säulen - Fächerblattbaum)</li> <li>- <i>Liquidambar styraciflua</i> Paarl' (Amberbaum)</li> <li>- <i>Quercus robur</i> 'Fastigata' / 'Fastigata Koster' (Stielsäuleneiche)</li> <li>- <i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)</li> <li>- <i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste' (Ungarische Silberlinde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Acer platanooides</i> (Spitzahorn)</li> <li>- <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline' (Dornenlose Gleditschie)</li> <li>- <i>Platanus hispanica</i> 'Pyramidalis' (Platane)</li> <li>- <i>Quercus cerris</i> (Zerreiche)</li> <li>- <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)</li> <li>- <i>Tilia cordata</i> 'Roelvo' (Stadtlinde)</li> <li>- <i>Tilia x europaea</i> 'Pallida' (Kaiserlinde)</li> <li>- <i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)</li> </ul>

<b>Herstellung von Grünland</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die nicht bepflanzten Flächen sind anzusäen und als Krautsaum/ Grünland zu erhalten</li> <li>- Vorbereitung der Fläche zur Ansaat (Bodenlockerung)</li> <li>- Ansaat Saatgutmischungen</li> </ul>	
<b>PFLANZLISTE 3:</b>	
<p>Es handelt sich um Regio-Saatgut, Ursprungsland 05 – Mitteldeutscheres Tief- und Hügelland (der Liefer- und Herstellerbetrieb muss für das Regio-Saatgut eine Zertifizierung nach VWW-Regiosaat oder Regiozert vorweisen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blumenrasen, Kräuterrasen – schnittverträglich und kompakt Mäßig trittfester, niederwüchsiger Rasen. Frühblüher, die bereits im Juni wieder eingezogen sind, werden durch den ersten Schnitt nicht beeinträchtigt. Zusammensetzung: 20 schnittverträgliche Blütenpflanzen, 20% Blumen, 80 % Gräser.</li> </ul>	
<b>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT</b>	
<b><u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 4 Jahre Entwicklungspflege (gemäß DIN 18916 und DIN 18919)</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze (Verdunstungsschutz, Baumverankerung (Dreibock))</li> <li>▪ 12 Wässergänge im 1. Jahr (Fertigstellungspflegejahr) in der Vegetationszeit (04-10), 1 x pro Monat, im Hochsommer 2 x pro Monat (05-09)</li> <li>▪ 1. Entwicklungspflegejahr 10 Wässergänge</li> <li>▪ 2. Entwicklungspflegejahr 8 Wässergänge</li> <li>▪ 3. Entwicklungspflegejahr 6 Wässergänge</li> <li>▪ 4. Entwicklungspflegejahr 4 Wässergänge</li> <li>▪ 100 l pro Wässerungsgang und Gehölz</li> <li>▪ 2 – 3 malige Mahd des Grünlandes, die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten, kann verfüttert werden</li> <li>▪ Baumpflege (Behandlung beschädigter Gehölze, ggf. Erziehungsschnitt, Aufasten, Entfernen des Stammaustrittes, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, Kontrolle auf Schädlings- und Krankheitsbefall); Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)</li> </ul>	
<b><u>Unterhaltungspflege (ZTV-Baumpflege)</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln</li> <li>▪ Erhaltungsmaßnahmen: Beseitigung von Krankheitsherden, Bewässerung, bei Ausfall Nachpflanzung</li> <li>▪ keine Beeinträchtigung (Pflegeschnitte, Entnahme) im Zeitraum von März bis September</li> </ul>	
<b>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ spätestens eine Vegetationsperiode nach Umsetzung der Baumaßnahme</li> </ul>	
<b>VORGESEHENE REGELUNG</b>	
<b>Flächengröße:</b>	Pflanzung von 66 Laubgehölzen
<b>Eigentümer:</b>	privat
<b>Herstellung/ Unterhaltung:</b>	Eingriffsverursacher

Bezeichnung der Baumaßnahme <b>Bebauungsplan</b> „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	<b>Maßnahmenblatt 3</b>	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G2 Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen (Strauchpflanzungen, Grünfläche und Baumscheiben)
<b>LAGE DER MAßNAHME</b> ▪ innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen		
<b>KONFLIKT</b> siehe Bestands-/ Konfliktplan		
<b>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</b> ▪ Überbauung sehr geringer - bis hochwertiger Biotope innerhalb des Geltungsbereiches ▪ Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ▪ Verlust von Teillebensräumen für Flora und Fauna		
<b>MAßNAHME:</b> siehe B-Plandarstellung mit grünordnerischen Festsetzungen		
<p><b>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL</b></p> <p>Die Maßnahme gilt für alle der nach GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Flächen die nicht bereits durch spezielle Pflanz- und Erhaltungsvorgaben belegt sind, sind zu 60 % mit Gehölzen zu begrünen. Es gilt Strauchpflanzungen umzusetzen und mit den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern aus der Maßnahme G1 auf den Flächen anzuordnen. Rasenansaat (Blumen- und Kräuterrasen) ist auf den übrigen 40 % der Grünfläche zu realisieren.</p> <p>Die Gehölzpflanzungen dienen der inneren Durchgrünung des Plangebietes und fungieren sowie als Abgrenzung als auch als Aufwertung der gesamten Grünstrukturen außerhalb der überbaubaren Flächen. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Des Weiteren können die Sträucher eine wichtige Habitatfunktion übernehmen und steigern die Biotop- und Artenvielfalt. Durch die Maßnahme werden Teillebens-/Rückzugsräume für die Fauna v.a. Fledermäuse und Vögel sowie Biotopvernetzungen geschaffen. Sie tragen ebenfalls wesentlich zur Verbesserungen der klimatischen Situation bei.</p> <p style="text-align: center;"><b>Strauchpflanzungen (60% der Fläche)</b></p> <p><b>PFLANZLISTE 2:</b>                  Laubsträucher für trockene Standorte (als vStr, Hoe 60-100 cm)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)</li> <li>➤ <i>Rosa canina</i> (Hundsrose)</li> <li>➤ <i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)</li> <li>➤ <i>Corylus avellana</i> (Hasel)</li> <li>➤ <i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball), <i>V. lantana</i> (Wolliger Schneeball), <i>V. x bonantense</i> ‘Dawn‘ (Winterschneeball)</li> <li>➤ <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)</li> <li>➤ <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)</li> <li>➤ <i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)</li> <li>➤ <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)</li> <li>➤ <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)</li> <li>➤ <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)</li> </ul> <p><u>Besonders für beengte Bereiche geeignet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Spiraea spec. (Spierstrauch)</i></li> <li>➤ <i>Potentilla spec. (Fingerstrauch)</i></li> </ul> <p><u>Eingrünung des Müllplatzes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Carpinus betulus. (Hainbuche)</i></li> <li>➤ <i>Prunus Laurocerasus. (immergrüne Lorbeer-Kirsche)</i></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Herstellung von Grünland (40 % der Fläche)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die nicht bepflanzten Flächen sind anzusäen und als Krautsaum/ Grünland zu erhalten</li> <li>- Vorbereitung der Fläche zur Ansaat (Bodenlockerung)</li> <li>- Ansaat Saatgutmischungen</li> </ul> <p><b>PFLANZLISTE 3:</b>                  Es handelt sich um Regio-Saatgut, Ursprungsland 05 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (der Liefer- und Herstellerbetrieb muss für das Regio-Saatgut eine Zertifizierung nach VWW-Regiosaat oder Regiozert vorweisen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blumenrasen, Kräuterrasen – schnittverträglich und kompakt</li> </ul>		

<p>Mäßig trittfester, niederwüchsiger Rasen. Frühblüher, die bereits im Juni wieder eingezogen sind, werden durch den ersten Schnitt nicht beeinträchtigt. Zusammensetzung: 20 schnittverträgliche Blütenpflanzen, 20% Blumen, 80 % Gräser.</p>	
<p><b>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT</b></p>	
<p><b><u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege (gemäß DIN 18916 und DIN 18919)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung;</li> <li>▪ Extensive Pflege des Grünlandes: 2-3x im Jahr mähen; die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten, kann verfüttert werden</li> </ul> <p><b><u>Unterhaltungspflege</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln;</li> <li>▪ keine Beeinträchtigung (Pflegeschnitte, Entnahme) im Zeitraum von März bis September;</li> <li>▪ Gehölzpflege (Behandlung beschädigter Gehölze); Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)</li> <li>▪ Extensive Pflege des Grünlandes: 2-3x im Jahr mähen;</li> </ul>	
<p><b>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ spätestens eine Vegetationsperiode nach Umsetzung der Baumaßnahme</li> </ul>	
<p><b>VORGESEHENE REGELUNG</b></p>	
Flächengröße:	3.985 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	privat
Herstellung/ Unterhaltung:	Eingriffsverursacher

Bezeichnung der Baumaßnahme <b>Bebauungsplan</b> „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	<b>Maßnahmenblatt 4</b>	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G3 <b>Dachbegrünung extensiv/intensiv</b>
<b>LAGE DER MAßNAHME</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dachflächen der Gebäude der Baufelder 2, 3 und 4 sowie die Tiefgarage</li> </ul>		
<b>KONFLIKT</b> siehe Bestands-/ Konfliktplan		
<b>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauung sehr geringer - bis hochwertiger Biotope innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>▪ Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen</li> <li>▪ Verlust von Teillebensräumen für Flora und Fauna</li> </ul>		
<b>MAßNAHME:</b> siehe B-Plandarstellung mit grünordnerischen Festsetzungen		
<b>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL</b> Die Dachflächen der Gebäude der Baufelder 2, 3 und 4 und die nicht überbaubaren Teile der Tiefgarage sind zu 100% zu begrünen. Die Dachbegrünung der Gebäude der Baufelder 2, 3 und 4 ist extensiv auszuführen. Für die extensive Dachbegrünung wird eine Substratdicke von mind. 15 cm festgesetzt. Die Begrünung ist entsprechend den „Festlegungen zur Vegetationsausstattung“ aus der Pflanzliste 3 auszuführen. Für die intensive Dachbegrünung wird eine Substratdicke von mind. 40 cm festgesetzt. Die Begrünung entspricht den Vorgaben für die nichtüberbaubaren Flächen (vgl. G2).  <p style="text-align: center;"><b>Strauchpflanzungen (60% der Fläche)</b></p> <b>PFLANZLISTE 2:</b> Laubsträucher für trockene Standorte (als vStr, Hoe 60-100 cm) <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)</li> <li>➤ <i>Rosa canina</i> (Hundsrose)</li> <li>➤ <i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)</li> <li>➤ <i>Corylus avellana</i> (Hasel)</li> <li>➤ <i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball), <i>V. lantana</i> (Wolliger Schneeball), <i>V. x bonantense</i> ‘Dawn’ (Winterschneeball)</li> <li>➤ <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)</li> <li>➤ <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)</li> <li>➤ <i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)</li> <li>➤ <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)</li> <li>➤ <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)</li> <li>➤ <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)</li> </ul> <p><u>Besonders für beengte Bereiche geeignet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Spiraea spec.</i> (Spierstrauch)</li> <li>➤ <i>Potentilla spec.</i> (Fingerstrauch)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Herstellung von Grünland (40 % der Fläche)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die nicht bepflanzten Flächen sind anzusäen und als Krautsaum/ Grünland zu erhalten</li> <li>- Vorbereitung der Fläche zur Ansaat (Bodenlockerung)</li> <li>- Ansaat Saatgutmischungen</li> </ul> <b>PFLANZLISTE 3:</b> Es handelt sich um Regio-Saatgut, Ursprungsland 05 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (der Liefer- und Herstellerbetrieb muss für das Regio-Saatgut eine Zertifizierung nach VWW-Regiosaat oder Regiozert vorweisen). <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blumenrasen, Kräuterrasen – schnittverträglich und kompakt                      Mäßig trittfester, niederwüchsiger Rasen. Frühblüher, die bereits im Juni wieder eingezogen sind, werden durch den ersten Schnitt nicht beeinträchtigt. Zusammensetzung: 20 schnittverträgliche Blütenpflanzen. 20% Blumen, 80 % Gräser.</li> </ul>		

BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT	
<b>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege (gemäß DIN 18916 und DIN 18919)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung;</li> <li>▪ Extensive Pflege des Grünlandes: 2-3x im Jahr mähen;</li> </ul>	
<b>Unterhaltungspflege</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln;</li> <li>▪ Extensive Pflege des Grünlandes: 2-3x im Jahr mähen;</li> </ul>	
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit dem Bau der Gebäude bzw. der Tiefgarage</li> </ul>	
VORGESEHENE REGELUNG	
Flächengröße:	5.675 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	privat
Herstellung/ Unterhaltung:	Eingriffsverursacher



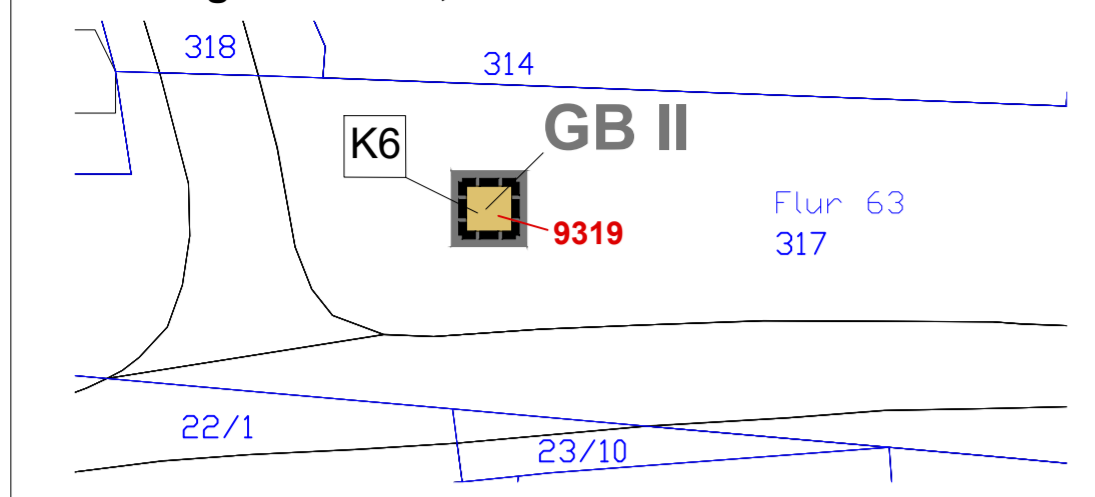


## 7 Quellenverzeichnis

- siehe gemeinsames Quellenverzeichnis im Umweltbericht

## 8 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan  
Anlage 2: Maßnahmenplan



## Legende

### BESTAND

Signatur Nr. Biotop

*Feldgehölz / Büsche / Bäume*

- 45** 6300/ Baumgruppe, Baumreihe, Einzelbaum
- 6400 (Laubbäume) mit Nummer laut Baumliste

*Siedlung und Verkehr*

- 9142 Gewerbefläche (vorh. Gebäude)
- 9142 Gewerbefläche (vorh. Gebäude mit Dachbegrünung)
- 9215 Verkehrsfläche / Parkdeck (betoniert)
- 9215 Verkehrsfläche / Parkplätze (Kleinpflaster)
- 9219 Verkehrsfläche / Gehwege / Zufahrten / Platz (Kleinpflaster)
- 9280 Verkehrsbegleitgrün (Sträucher)

*Freizeit / Erholung / Grün- und Freiflächen*

- 9319 sonstige Grün- und Abstandsflächen (Schotterrasen, Scherrasen)
- 9319 sonstige Grün- und Abstandsflächen (Sträucher)
- 9319 sonstige Grün- und Abstandsflächen (Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand)

### PLANUNG

- Baulinie (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld BF)
- geplante Verkehrsflächen
- Konflikte (Wertverlust)*
- K1 mögliche Neuversiegelung durch Bebauung
- K2 mögliche Neuversiegelung durch Verkehrsflächen
- K3 mögliche Neuversiegelung durch Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- K4 mögliche Neuversiegelung durch Erweiterung Tiefgarage
- K5 Rodung von Bäumen (6300, 6400)
- K6 Errichtung des Werbepylons
- K7 Gebäudeabriss

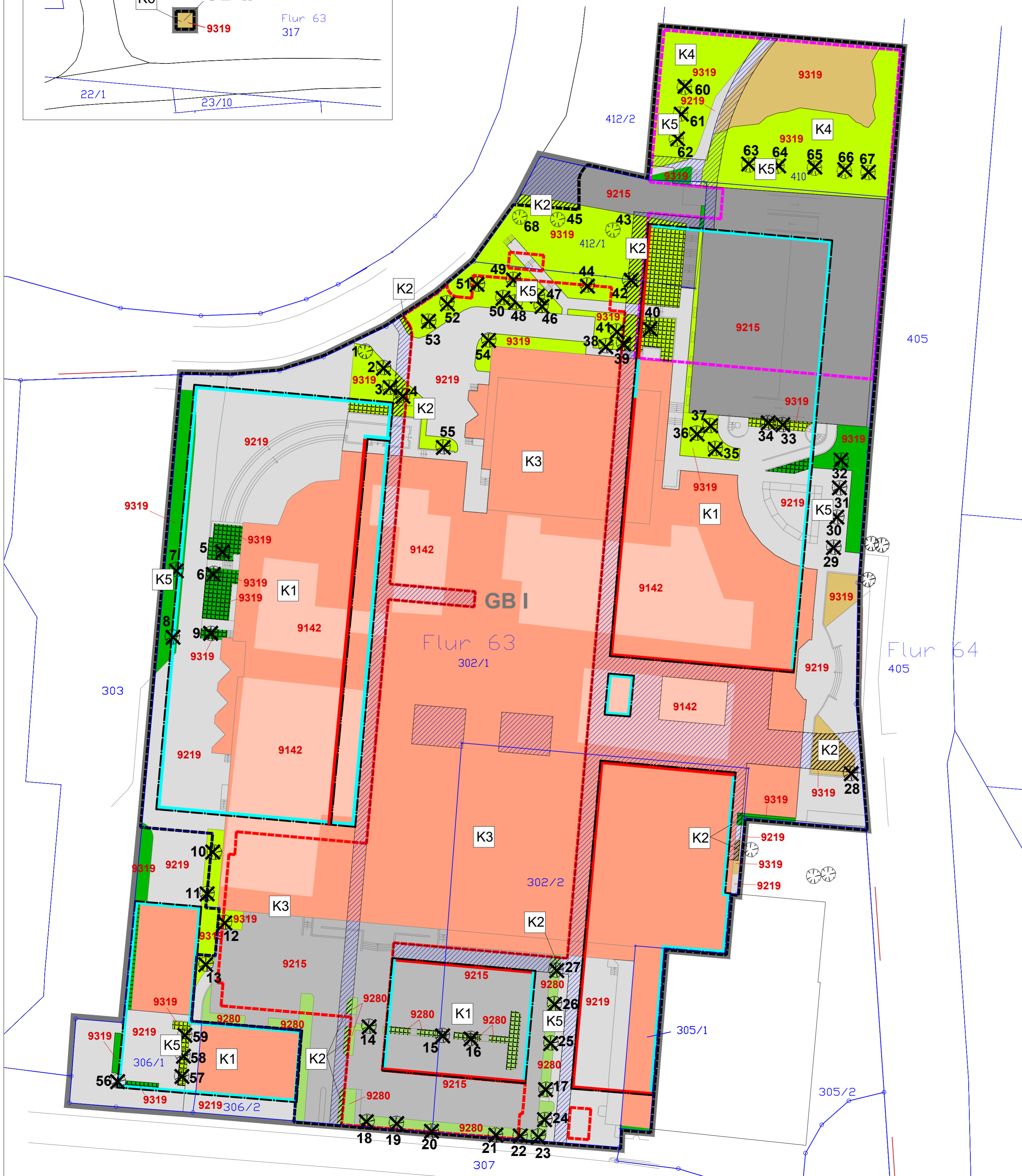
### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil I und Teil II)
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil I und Teil II)
- z. B. GB I Nummer des Geltungsbereiches
- 412/2 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern

Planverfasser: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1, 99441 Mellingen  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Loberstraße 34, 99096 Erfurt

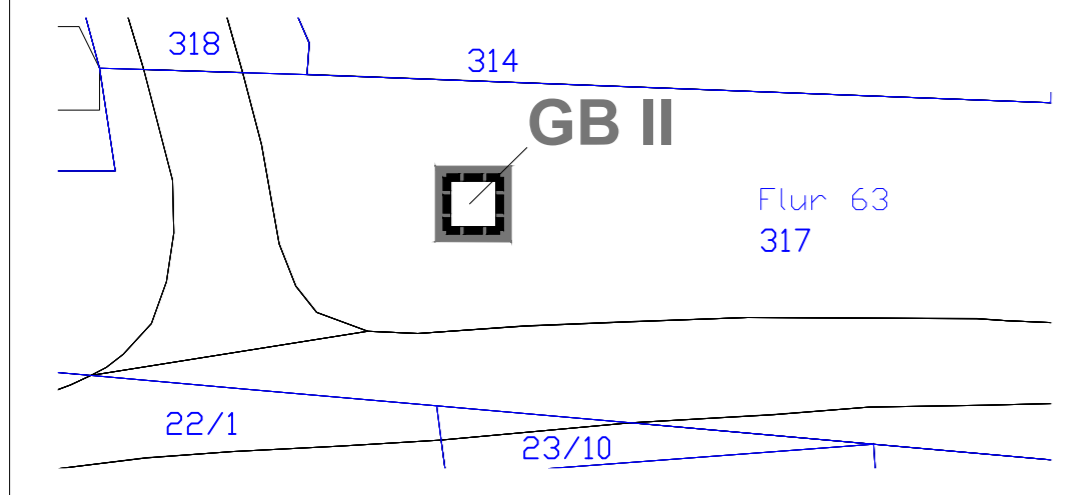
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Anlage 1 zum Grünordnungsplan  
Bestands- und Konfliktplan





Geltungsbereich II, Maßstab 1 : 1.000



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"

## Legende

### BESTAND

Baumbestand

### PLANUNG

Baulinie (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld BF)

Flächen für Stellplätze

Zweckbestimmung: St Stellplätze  
M Mülltonnenstandplatz  
T Trafostandort

Tiefgarage nach Erweiterung

*Maßnahmen (Wertgewinn)*

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

vorgesehene Baumpflanzungen:

VSAP1 Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Fledermäuse u. Vogelarten

ACEF1 Ausgleich von Quartierverlusten für Fledermäuse und Vögel

**G1** Baumpflanzungen (67 Stück)

**G2** Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen (Strauchpflanzungen Grünflächen und Baumscheiben)

**G3** Dachbegrünung extensiv intensiv

### SCHUTZMAßNAHMEN

Erhalt von Bäumen mit entsprechender Baumnummer

Anlage eines Spielplatzes

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil I und Teil II)

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil I und Teil II)

z. B. **GB I** Nummer des Geltungsbereiches

412/2 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern

Planverfasser: KGS Stadtplanungsbüro Heik GmbH  
Kupferstraße 1, 99441 Mellingen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löderstraße 34, 99096 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694  
"Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Anlage 2 zum Grünordnungsplan  
Maßnahmenplan

