

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL 678 "Höffner-Waltersleben"

Grünordnungsplan  
Stand: 23.06.2017

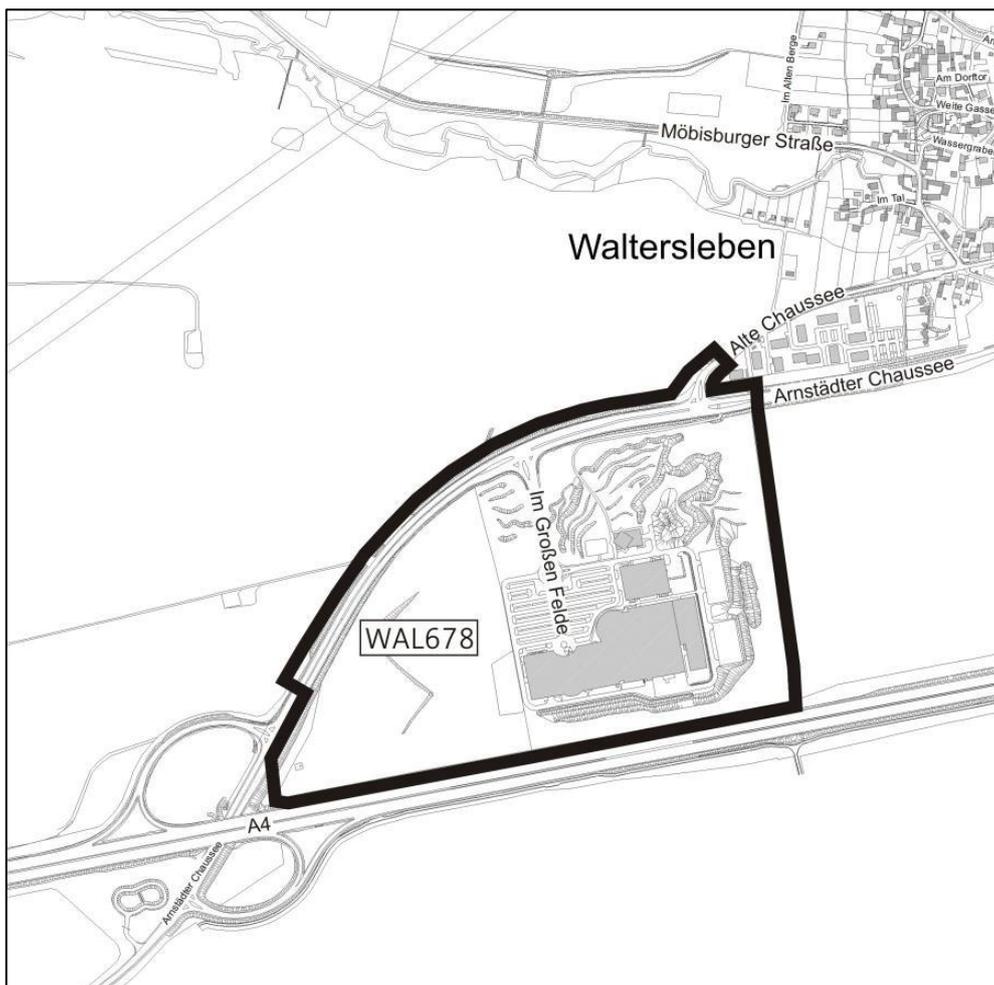


Abbildung 0: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

**Planungsträger:** Krieger Grundstück GmbH  
Am Rondell 1  
12529 Schönefeld

**Bearbeitung:** FRIEDEMANN & WEBER  
Büro für Garten- und Landschaftsplanung  
99084 Erfurt, Kartäuserstraße 59

Impressum



**Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| 1.0 Einleitung.....  | 4            |
| 1.1 Anlass der Planung .....   | 4            |
| 1.2 Methodisches Vorgehen .....  | 4            |
| 1.3 Lage und Größe des Plangebietes.....   | 5            |
| 2.0 Planerische Vorgaben .....   | 6            |
| 2.1 Regionalplan Mittelthüringen.....  | 6            |
| 2.2 Flächennutzungsplan .....  | 7            |
| 2.3 Landschaftsplan Erfurt (1997) .....  | 8            |
| 2.3 Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt (2015).....                | 9            |
| 2.4 Schutzgebiete.....   | 10           |
| 2.5 Sonstige Planungen und rechtliche Hinweise.....  | 10           |
| 3.0 Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter.....                                   | 11           |
| 3.1 Geologie und Boden.....  | 11           |
| 3.2 Klima.....   | 11           |
| 3.3 Wasser .....   | 11           |
| 3.4 Potentielle Natürliche Vegetation .....  | 12           |
| 3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme .....  | 12           |
| 3.6 Fauna .....  | 14           |
| 3.7 Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung .....                                       | 15           |
| 4.0 Konfliktanalyse .....  | 15           |
| 4.1 Beschreibung der Baumaßnahme/Allgemeine Planungsziele .....                            | 15           |
| 4.2 Auswirkungen des Bauvorhabens.....   | 17           |
| 4.2.1 Schutzgüter.....   | 17           |
| 4.2.2 Bilanzierung Eingriff / Ausgleich.....   | 20           |
| 5.0 Grünordnerische Maßnahmen.....   | 25           |
| 6.0 Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot.....  | 28           |
| 7.0 Quellenverzeichnis.....  | 29           |
| 8.0 Anlagen .....  | 30           |
| Anlage 1 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan .....                               | 30           |
| Anlage 2 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan .....  | 30           |
| Anlage 3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....                                | 30           |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b>   |              |
| Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).....            | 5            |
| Abbildung 2: Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen.....                      | 6            |
| Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Erfurt.....  | 7            |
| Abbildung 4 FNP Themenkarte – Karte 11 ‘Grünstrukturen‘ .....                              | 7            |
| Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan Erfurt (1997).....                                     | 8            |
| Abbildung 6: Auszug aus dem Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ .....                          | 9            |
| Abbildung 7 geplante Erweiterungsfläche Höffner .....                                      | 13           |
| Abbildung 8 Regenwasserversickerungsmulde .....  | 13           |
| Abbildung 9 Erweiterungsflächen Skonto .....   | 13           |
| Abbildung 10 Östliche Grenze des Geltungsbereiches.....                                    | 13           |
| Abbildung 11 Luftbildauszug des Geltungsbereiches (Quelle: Google Earth).....              | 14           |
| Abbildung 12 Auszug Lageplan Entwurfsplanung zur Festlegung der Stellflächen.....          | 16           |
| Abbildung 13 geplanter Werbepylon .....  | 17           |
| Abbildung 14 Gegenüberstellung der überbaubaren Flächen WAL 428 und WAL 678.....           | 20           |
| Abbildung 15 Landschaftsbild, Ermittlung Verschattungsbereiche und Wirkzonen.....          | 22           |
| <b>Tabellenverzeichnis</b>   |              |
| Tabelle 1 Umweltqualitätsziele für Landschaftseinheit Gewerbe- und Verkehrslandschaft..    | 9            |
| Tabelle 2 Einschätzung der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen/Konflikte ..... | 17           |
| Tabelle 3 Eingriff / Ausgleich.....  | 21           |
| Tabelle 4 Darstellung der Bewertungsfaktoren und Kompensationsflächen .....                | 24           |
| Tabelle 5 Begründung der grünordnerischen Maßnahmen.....                                   | 25           |

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Anlass der Planung

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat im Jahr 2001 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" gefasst und im Amtsblatt Nr. 5 vom 15.03.2002 die Satzung öffentlich bekannt gemacht.

Die mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" zulässigen Vorhaben Möbelhaus und Stellplätze wurden errichtet.

Der Grundstücks- und Unternehmenseigentümer stellte als Vorhabenträger den Antrag zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 „Höffner-Walthersleben“, um mit Vergrößerung der Verkaufsfläche insbesondere zu besseren Warenpräsentation diesen Einzelhandelstand wettbewerbsfähig zu halten und damit langfristig zu sichern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieses Vorhabens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL678 „Waltersleben-Höffner“ aufgestellt werden, der zukünftig den Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" ersetzen soll.

### 1.2 Methodisches Vorgehen

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Höffner im Ortsteil Waltersleben gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 "Höffner-Walthersleben" wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 16.12.2015 gefasst (StR 1872/15) und im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 15.01.16 veröffentlicht.

Am 04.08.2016 erfolgte im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eine Abstimmung zum weiteren Verfahrensablauf. Darin wurde festgelegt, dass ein Umweltbericht, ein Grünordnungsplan, eine Eingriffsausgleichsbilanzierung und eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des Vorentwurfes bzw. des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen sind. Da bislang keine Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich bekannt sind und bei einer Begehung keine Hinweise auf ein potentiell Vorkommen von streng geschützter Arten vorgefunden wurden erfolgt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ohne Artenerfassung.

Bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ist von den grünordnerischen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes WAL428 "Im Großen Felde" auszugehen.

### 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens WAL678 befindet sich im Erfurter Ortsteil Waltersleben, zwischen der Ortslage und der Autobahnanschlussstelle Erfurt-West (BAB A4). Siehe Übersichtsplan Abbildung 1.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens WAL678 umfasst nachfolgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Waltersleben:

110,3, 110/4, 114/3, 116/3, 115/6, 115/7, 117/3, 144/5,, 145/6, 145/7, 146/6, 146/7, 147/3, 147/5, 153/3, 153/4, 153/5, 154/5, 154/7, 154/8, 155/1, 169/2, 170/4, 172/5, 172/6, 172/7, 174/7, 192/6, 192/8, 192/9, 192/10 192/11, 192/12, 221/3, 222/3, 223/5, 226/6, 227/4, 227/6, 226/4 teilweise, 226/7, 227/7, 228/1

Die Flurstücke 192/11, 192/12 und 172/7 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens WAL678 sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die übrigen Flurstücke sind Teil öffentlicher Straßenverkehrsflächen und im Eigentum der öffentlichen Straßenbaulastträger.

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens WAL678 grenzen an:

- Im Süden die BAB A4
- Im Osten Ackerflächen und die Ortslage Walthersleben
- Im Norden und Westen Ackerflächen

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen identisch mit dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes WAL428 „Im Großen Felde“.

Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 30 ha.



**Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)  
Plangebietes (rot markiert)**

Quelle: OpenStreetMap 2017, nicht maßstabsgerecht

## 2.0 Planerische Vorgaben

### 2.1 Regionalplan Mittelthüringen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen. Somit entspricht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Vorgaben.

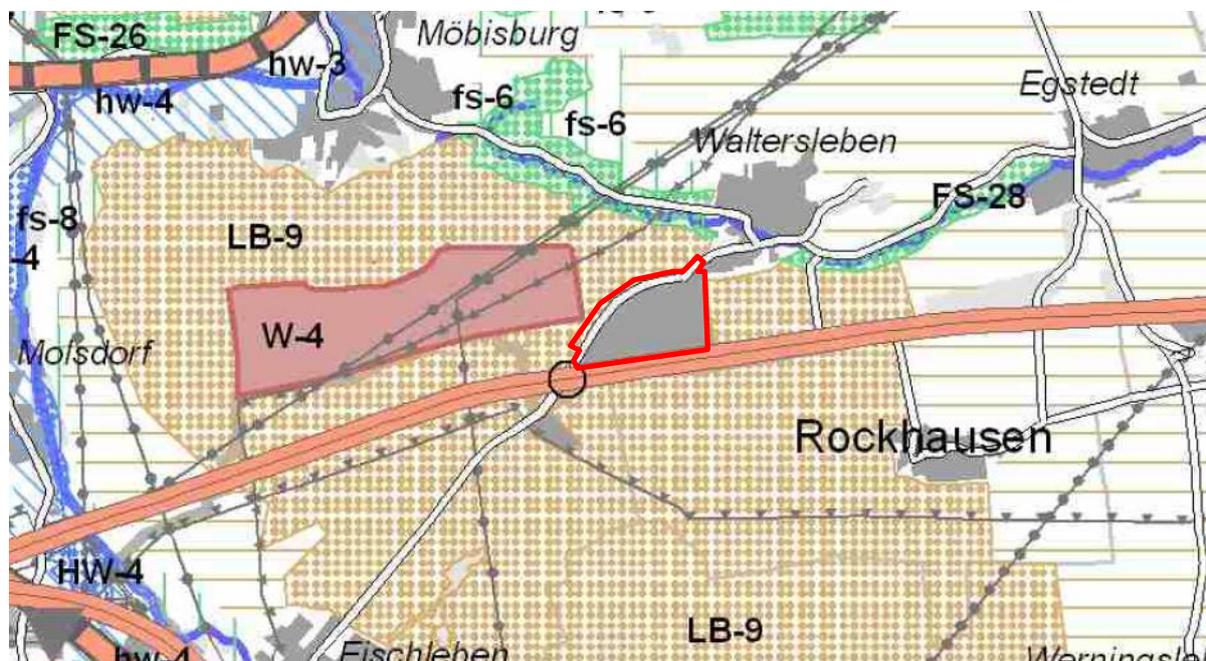
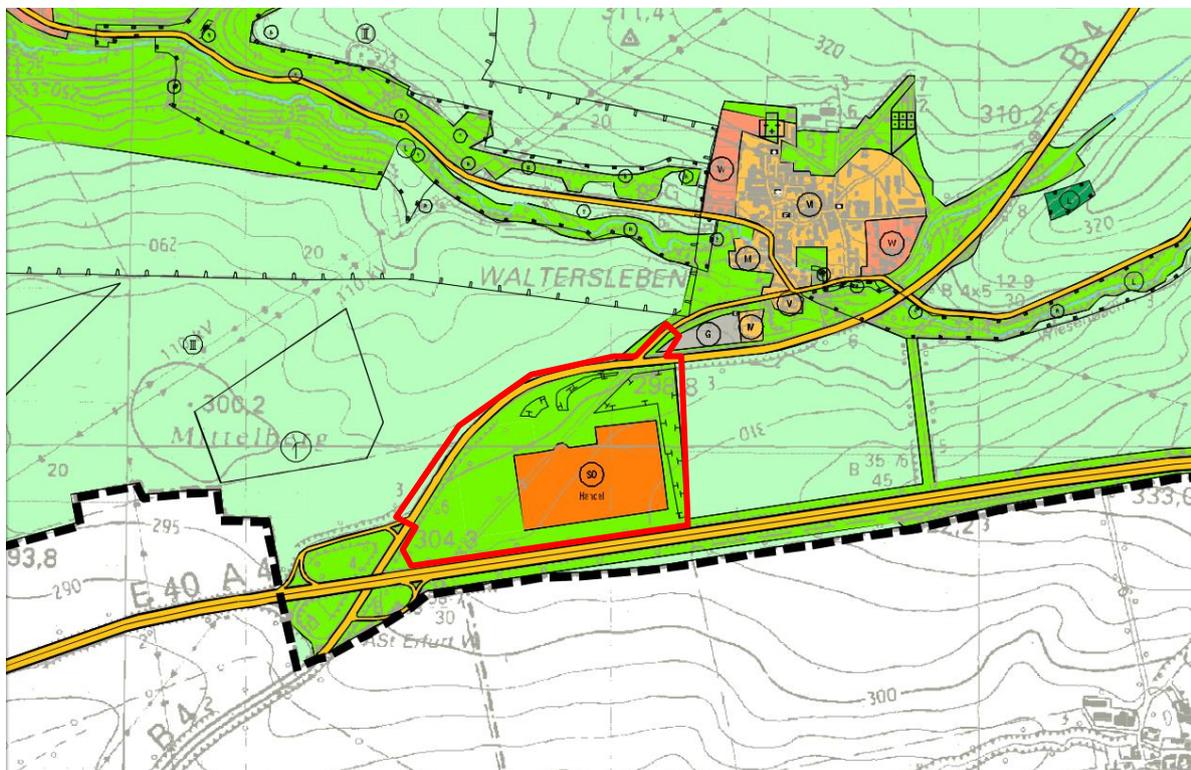


Abbildung 2: Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht  
(Rot markiert Lage des Plangebietes)

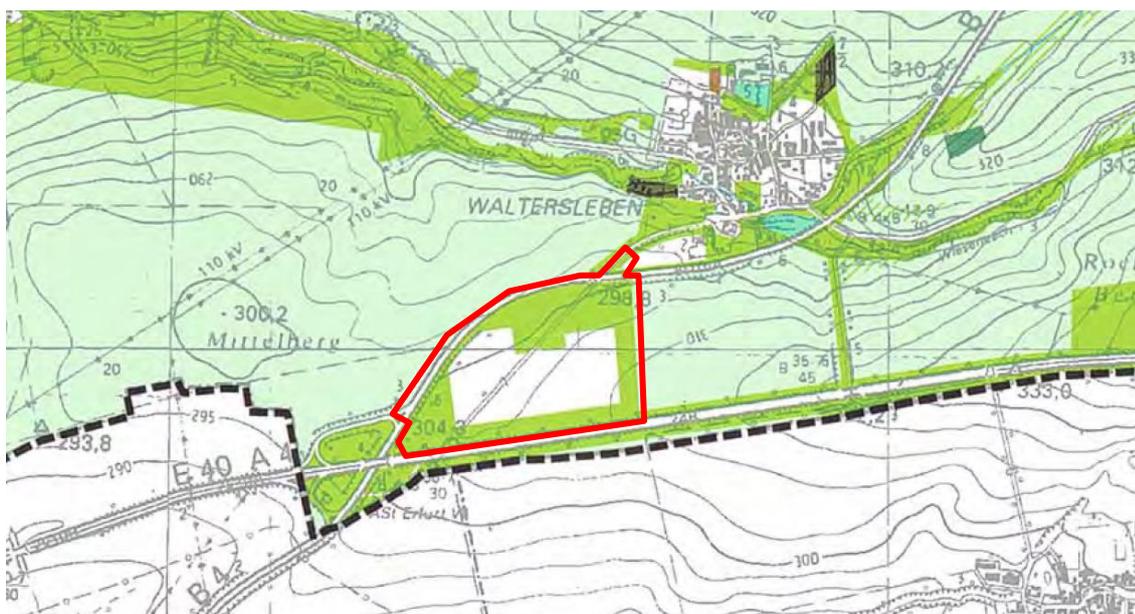
## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet Handel (gem. § 11 BauNVO) und Grünfläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und abs.4 BauGB) darstellt. Innerhalb der Grünflächen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) festgesetzt. Im Geltungsbereich verläuft weiter die L3004, diese ist entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 3 sonstige überörtliche Straße ausgewiesen.



**Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Erfurt**

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht  
(Rot markiert der Geltungsbereich)



**Abbildung 4 FNP Themenkarte – Karte 11 'Grünstrukturen'**

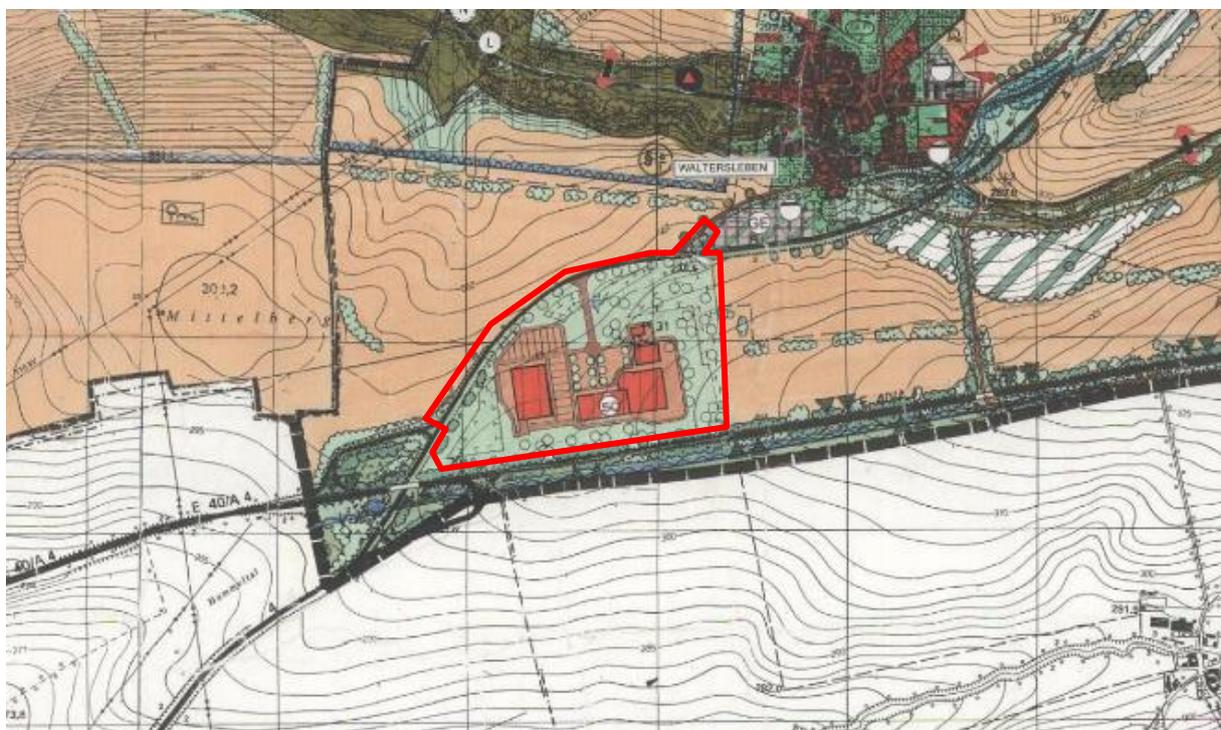
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht  
(Rot markiert der Geltungsbereich)

Die Flächennutzungsplan Themenkarte – Karte 11 'Grünstrukturen' ist ohne Aussage zu den bebauten oder zu bebauenden Fläche des Geltungsbereiches, in den Randbereichen werden 'sonstige Grünflächen' ausgewiesen. Somit entspricht die vorgesehene Bebauung den Vorgaben der Karte 11 'Grünstrukturen' des Flächennutzungsplans.

## 2.3 Landschaftsplan Erfurt (1997)

Der Landschaftsplan Erfurt weist die Flächen des Bebauungsplanes wie folgt aus:

- Bebauung / Sondergebiet. Die Bebauung wird in einem wesentlich größeren Rahmen als aktuell vorgesehen dargestellt.
- Erhalt und Entwicklung von extensiven Grünland mit Gehölzstrukturen, insbesondere Entlang der L3004



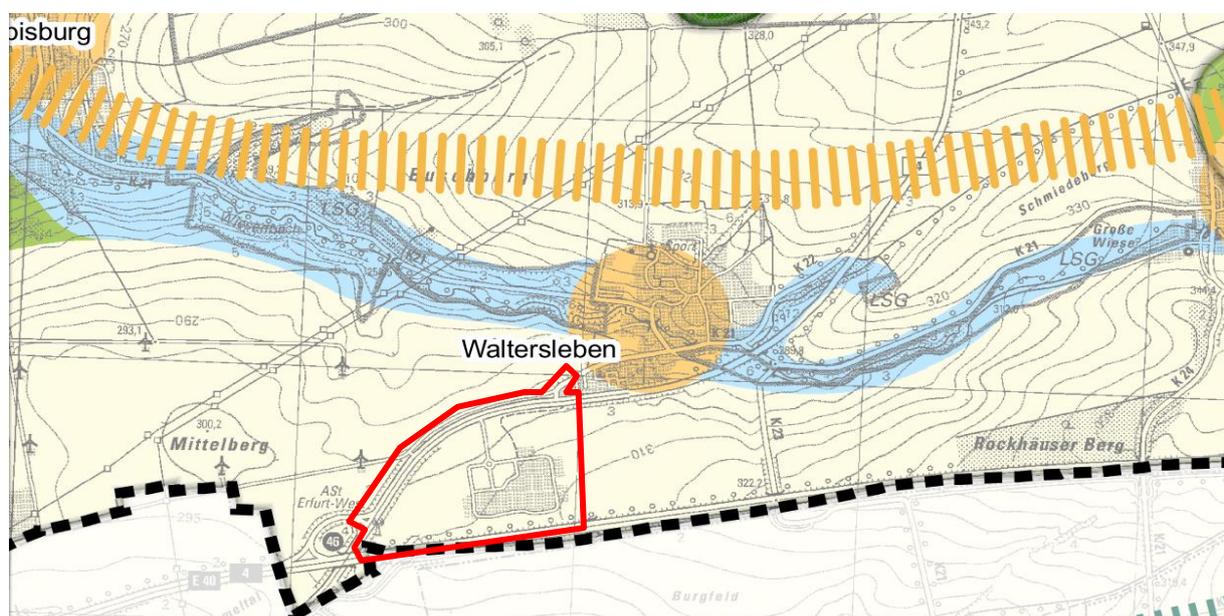
**Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan Erfurt (1997)**

*Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht  
(Rot markiert der Geltungsbereich)*

## 2.3 Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt (2015)

Das Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt weist als Leitbild für den Geltungsbereich "Durchgrünzte Agrarlandschaft" auf. Siehe Abbildung. Auf Grund des Charakters des Geltungsbereiches ist dieser jedoch als Gewerbe- und Verkehrslandschaft anzusehen. Das Leitbild für diese Landschaftseinheit ist wie folgt beschrieben:

Die Gewerbe- und Verkehrslandschaften sind durch Grünstrukturen in die Umgebung eingebunden. Grünverbindungen entlang der Erholungsachsen führen durch die Gewerbe- und Verkehrslandschaften. Auf Teilen der ehemaligen Brachflächen insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnbebauung wurden Grünflächen und Grünzüge entwickelt.



**Abbildung 6: Auszug aus dem Rahmenkonzept „Masterplan Grün“**

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht  
(Rot markiert der Geltungsbereich)

Die Umweltqualitätsziele für diese Landschaftseinheiten werden wie folgt schutzgutbezogen formuliert:

**Tabelle 1 Umweltqualitätsziele für Landschaftseinheit Gewerbe- und Verkehrslandschaft**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Boden                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• moderate Neuversiegelung, möglichst Ausgleich durch Entsiegelung</li> <li>• keine Verschmutzung, sanierte Altlasten</li> </ul>   |
| Gewässer                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine stofflichen Einträge</li> <li>• biologische Durchgängigkeit kurzfristig in allen Zonen (Wasser, Wechselzone, Land)</li> <li>• durchgehend standorttypischer Gehölzbewuchs (beidseitig/einseitig je nach Gewässerbreite, Uferstreifen (nicht oder extensiv genutzt) sind weitgehend vorhanden</li> <li>• natürliches Sohls substrat mit entsprechender Unterwasservegetation</li> <li>• Umlagerungsprozesse auf der Gewässersohle und im Uferbereich; Entwicklungskorridor ist etabliert</li> <li>• Gewässerverrohrungen sind aufgehoben</li> </ul> |
| Stadtklima und Luftqualität | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sämtliche Leitbahnen der Klimaschutzzone 1 sind frei von Durchlüftungsbarrieren</li> </ul>   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
|                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• für das Stadtklima relevante Bereiche ( Klimaschutzzone 2) sind in ihrer Funktionalität erhalten und entwickelt</li> <li>• keine großflächigen Neuversiegelungen</li> <li>• Dach- und Fassadenbegrünung kommen durchgehend zum Einsatz</li> <li>• Emissionen reduziert</li> </ul> |
| Biologische Vielfalt         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopverbund entlang der Fließgewässer etabliert</li> <li>• Wohn- und Zufluchtsstätten in Gebäuden eingerichtet</li> <li>• naturnahe Elemente in Straßenräumen und am Rand der Bauflächen vorhanden (freiwachsende Hecken, Großbäume)</li> </ul>                                 |
| Landschaftsbild und Erholung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Bauflächen sind eingegrünt (zu den Straßenräumen und zur freien Landschaft)</li> <li>• Brachen und Umnutzungsprozesse wurden zur Etablierung von Grünverbindungen und Grünzügen genutzt</li> </ul>  |

## 2.4 Schutzgebiete

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes. Die nächstgelegenen Natura 2000 Schutzgebiete, das FFH Gebiet "Steiger - Willroder Forst - Werningslebener Wald" und das Vogelschutzgebiet „Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurt“, befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III.<sup>1</sup>

## 2.5 Sonstige Planungen und rechtliche Hinweise

Die grünordnerischen Vorgaben (Festsetzungen) des bestehenden Bebauungsplanes WAL428 "Im Großen Felde" sind hinsichtlich der Bestandsdarstellung als Bestand anzunehmen. Wurden Flächen die entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes (WAL428) zur Bebauung vorgesehen waren bepflanzt ist eine Bebauung dieser Flächen planungsrechtlich im Zuge des B-Planes nicht relevant. Im Zuge der Baugenehmigung (Bauantrag) ist dieser Gehölzentfall jedoch entsprechend der Baumschutzsatzung und des Bilanzierungsmodells (Sträucher) zu ersetzen. Auch die artenschutzrechtlichen Belange dieses Gehölzentfalles sind zu betrachten.

<sup>1</sup> <http://www.geoproxy.geoportal-th.de>

### 3.0 Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter

#### 3.1 Geologie und Boden

Erfurt befindet sich im zentralen Teil des Thüringer Beckens. Dieses wird von einer weitspannigen Keupermulde gebildet. Die Keuperschichten werden im Geltungsbereich durch weichselzeitliche Lössen, Lößlehmen und Lößderivaten überdeckt. Der Boden des Geltungsbereiches ist eine Löß – Schlämmschwarzerde.<sup>2</sup>

Bis zum Bau des Möbelhauses wurde der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. In der Bauphase wurden die gebäude- und verkehrsflächennahen Bereiche überformt. Insbesondere der östliche Bereich wurde durch die Anlage von Aufschüttungen und Versickerungsmulden umgestaltet.

Natürlich gewachsenen Böden und nicht anthropogen geprägte Böden sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden, es erfolgt keine Bewertung hinsichtlich der Naturnähe und der natürlichen Ertragsfähigkeit.

#### 3.2 Klima

Die Stadt Erfurt gehört zum Klimabereich 'Südostdeutsche Becken und Hügel'. Die Region ist verhältnismäßig warm und trocken. Im langjährigen Mittel herrschen in Erfurt folgende Klimacharakteristika vor:

Folgende Klimadaten sind für das Gebiet charakteristisch:

- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 540 bis 724 mm
- mittlere Jahrestemperatur: 7,8 bis 9,3°C
- überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen: Süd bis Südwest

Entsprechend dem gesamtstädtischen Klimagutachten befindet sich der Geltungsbereich einer klimatischen Übergangszone. Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist. Einer thermischen Belastung ist durch Dach- oder Fassadenbegrünung sowie durch Grünflächen im Geltungsbereich vorzubeugen.

Die vorhandenen Gebäude sind mit einer Dachbegrünung versehen, die vorhandenen Stellplätze und Verkehrsflächen wurden eingegrünt. Dies bewirkt, dass nur von einer geringen Überwärmung des Gebietes ausgegangen werden kann. Die breite randliche Eingrünung des Geltungsbereiches mit Grünland und Gehölzbeständen mindert die negativen Effekte der Versiegelung (potentielle Überwärmung) weiter. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen klimatischen Auswirkungen auf angrenzende Gebiete erfolgen."

#### 3.3 Wasser

##### Oberflächenwasser:

Im Zuge der Schaffung von Versickerungsflächen im Geltungsbereich wurden beim Bau des Möbelhauses Gräben und Versickerungsmulden angelegt. Einer diese Versickerungsbereiche ist scheinbar dauerhaft wasserführend. Bei diesen Versickerungsgräben und –mulden

---

<sup>2</sup> TLUG Kartendienste (<http://antares.thueringen.de/>) Stand 01.2017

handelt es sich um technische Bauwerke zur Regenwasserversickerung. Diese Bauwerke werden weiterhin erhalten und genutzt. Natürliche oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich.

#### Grundwasser:

Das Grundwasser liegt in der hydrogeologischen Einheiten (Lithofaziesseinheiten) L10. Diese ist geprägt durch Wechsellagerungen von Ton- und Schluffstein mit plattigen Sandsteinen, mergeligen Kalksteinen, Dolomiten und Schiefertönen. Dies sind Gesteine des Keupers (Trias) und Lias (Jura) mit nur einer mittleren Grundwasserführung.<sup>3</sup>

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 100 bis 125 mm / Jahr<sup>4</sup> im Thüringer Durchschnitt.

Die Flächen entwässern nördlich in Richtung Wiesenbach.

Entsprechend des geotechnischen Berichtes zur Baugrunduntersuchung<sup>5</sup> ist mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel erst in Tiefen unter 10 m zu rechnen. Schichtwasser wurde bereits in Tiefen zwischen 3,80 m und 7,80 m angebohrt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III.

### **3.4 Potentielle Natürliche Vegetation**

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

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist ein Waldgersten-Buchenwald im Wechsel mit Waldmeister-Buchenwald. Durch die intensive Nutzung der Flächen ist die potenziell natürliche Vegetation des Raumes flächendeckend anthropogen überprägt.

### **3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme**

Bestandssituation Februar 2017:

#### Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Straßenverkehrsfläche sind die L 3004 mit ihren Böschungsbereichen, die Abzweigung der 'Alten Chaussee' in die Ortslage von Waltersleben und die Einfahrt zum Möbelhaus bis zum Kreisverkehr ausgewiesen.

Diese Flächen sind weitgehend versiegelt. Nur die Böschungsbereiche der L 3004 sind begrünt. Hier befinden sich auch teilweise Gehölzstrukturen auf der Böschung.

#### Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – überbaubare Fläche

<sup>3</sup> TLUG Umwelt regional, Hydrologie (<http://www.tlug-jena.de>) Stand 02/2017

<sup>4</sup> TLUG Grundwasserneubildung 1971 bis 2010 (<http://www.tlug-jena.de>) Stand 02/2017

<sup>5</sup> Dr. Fischer Ingenieur GmbH 2016

Diese Flächen sind entsprechend des rechtskräftigen B-Planes "Im großen Felde" zur Bebauung vorgesehen. Der überwiegende Teil der Fläche ist mit den Verkaufsgebäuden der Möbelhäuser, Verkehrsflächen und Stellflächen bebaut und großflächig versiegelt. Die aktuell vorhandene Bebauung erfolgte jedoch nicht auf allen zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

Die westlich der aktuell vorhandenen Bebauung gelegenen Flächen sind mit extensiv genutzten Grünländern bestanden. Die östlich der vorhandenen Bebauung befindlichen überbaubaren Flächen wurden mit Grünland, Bäumen und Strauchstrukturen begrünt.

#### Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – nicht überbaubare Fläche

Diese Flächen sind entsprechend des rechtskräftigen B-Planes WAL 428 "Im großen Felde" zur Begrünung bzw. zum Erhalt der vorhandenen Begrünung vorgesehen.

Grünflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20:

Die Flächen sind mit extensiv genutztem Grünland (mesophilem Grünland) und Gehölzstrukturen (sonstiges Feldgehölz – angepflanzt ab 1997) bewachsen.

Grünflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a:

- Die Flächen sind im östlichen Geltungsbereich, Flurstück 192/12, mit extensiv genutztem Grünland (mesophilen Grünland) und Gehölzstrukturen (sonstiges Feldgehölz – angepflanzt ab 1997) bewachsen. Innerhalb der Flächen wurden Regenwasserversickerungsmulden angelegt.
- Im westlichen Geltungsbereich, Flurstück 192/11, erfolgte die Umwandlung der Flächen von Ackerfläche zu extensiv genutztem Grünland (mesophilen Grünland)

Grünflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b:

- Die zum Erhalt vorgesehen Fläche ist mit Sträuchern (vorwiegend Schlehe und Hartriegel) bewachsen.

*Quelle der Abbildungen 8 bis 11: G. Weber 31.03.2016*



**Abbildung 7** geplante Erweiterungsfläche Höffner



**Abbildung 9** Erweiterungsflächen Skonto



**Abbildung 8**  
Regenwasserversickerungsmulde



**Abbildung 10** Östliche Grenze des Geltungsbereiches



Abbildung 11 Luftbildauszug des Geltungsbereiches (Quelle: Google Earth)

### 3.6 Fauna

Die Flächen der geplanten Erweiterung sind bereits teilversiegelt oder werden als Grünlandflächen genutzt, nur im östlichen Bereich befinden sich im Zuge der Begrünung des Möbelhauses angelegte Gehölzbestände welche durch die Baumaßnahme direkt betroffen sind.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden intensiv genutzt und unterliegen permanenten Störungen. Sie sind damit nur für unempfindliche, in der Regel weit verbreitete Arten geeignet.

Da keine Vorkommen geschützter Arten bekannt sind und bei einer Begehung der Flächen keine Hinweise auf ein potentiell Vorkommen von streng geschützten Arten vorgefunden wurden erfolgt die Begutachtung in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ohne Artenerfassung. Siehe Anlage 3.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird der Gebietscharakter nicht verändert. Der Verlust von Lebensräumen wird durch die Anlage neuer Lebensräume und Nistmöglichkeiten ausglich.

Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

### **3.7 Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung**

Das Landschaftsbild unterliegt im Geltungsbereich und im Umfeld des Geltungsbereiches verschiedene Vorbelastungen. Im Geltungsbereich selbst sind dies die vorhandene Bebauung und der im Südwesten des Geltungsbereiches gelegene Funkmast. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind es die BAB A4, der unmittelbar östlich angrenzende Windpark aus 11 Anlagen (65 m Nabenhöhe, Gesamthöhe ca. 100 m), und die südlich der Autobahn gelegene Gasverdichterstation.

Die Gebäude der Möbelmärkte sind aufgrund seiner Lage und der umgebenden Bepflanzung aus dem Nahbereich nur eingeschränkt einsehbar. In Abhängigkeit vom Relief sind die Gebäude der Möbelmärkte jedoch auch aus weiter Ferne sichtbar.

Insgesamt ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Gebäude der Möbelhäuser auszugehen.

### **4.0 Konfliktanalyse**

#### **4.1 Beschreibung der Baumaßnahme/Allgemeine Planungsziele**

Der Grundstücks- und Betriebseigentümer beabsichtigt die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche auf 49.000 m<sup>2</sup> und dabei einen Anteil zentrenrelevanter Sortimente von 3.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um die Möbel- und Einrichtungshäuser zu erweitern und umzustrukturieren. Somit soll die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes verbessert werden und der Einzelhandelsstandort langfristig gesichert werden.

Er stellte dazu als Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieses Vorhabens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL678 „Waltersleben - Höffner“ aufgestellt werden, der zukünftig den Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" ersetzen soll.

Das Grundstück des zu erweiternden Möbelhauses mit einer Fläche von 281.549 m<sup>2</sup> liegt im Erfurter Stadtteil Waltersleben zwischen der A4 und der L3004 ca. 750 m südwestlich von Waltersleben. Von der A4 gelangt man über die Ausfahrt 46 „Erfurt West“ auf die L3004. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der L3004 über die Straße „Im Großen Felde“. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück die bestehenden Möbelhäuser Sconto und Höffner sowie das ehemalige Küchenstudio, das derzeit von Sconto genutzt wird.

Von den bestehenden Gebäuden wird das Küchenstudio abgebrochen. Der Möbelmarkt Sconto wird nach Norden und Osten in seiner Grundfläche vergrößert. Dadurch entstehen zusätzliche Verkaufs- und Lagerflächen. Das Möbelhaus Höffner soll an seiner Westfassade erweitert werden. Dadurch werden die Verkaufsflächenbereiche für Höffner vergrößert.

Die Gebäudehöhen entwickeln sich wie folgt:

Höffner Attika (Möbelhaus) 16,00m, Attika (Lagerbereich) 9,00 m und Sconto Attika 13,95m. Zusätzlich wird an der A4 ein ca. 50m hoher Werbepylon errichtet.

Die Verkehrsführung ist wie bisher. Der Kunde fährt von der Straße „Im Großen Felde“ aus dem Verkehrskreislauf kommend auf die zweispurige Erschließungsachse auf das Möbelhaus

Höffner zu. Entlang dieser Achse können auf beiden Seiten die Stellplatzflächen angefahren werden. Die Ausfahrt von dem Grundstück erfolgt auf gleiche Weise.

Die Sconto-Kunden nutzen die Stellplätze im Osten, die sich zum Sconto-Markt hin orientieren. Beide Möbelhäuser sind von der Erschließungsstraße aus sehr gut sichtbar, so dass die Orientierung der Kunden leicht fällt. Die Stellplätze, die sich zentral vor den im Süden und Osten L-förmig angeordneten Gebäuden befinden, werden nach Westen hin erweitert. Im Bereich des Kreisverkehrs werden Stellplätze zurückgebaut und in Grünflächen umgewandelt.

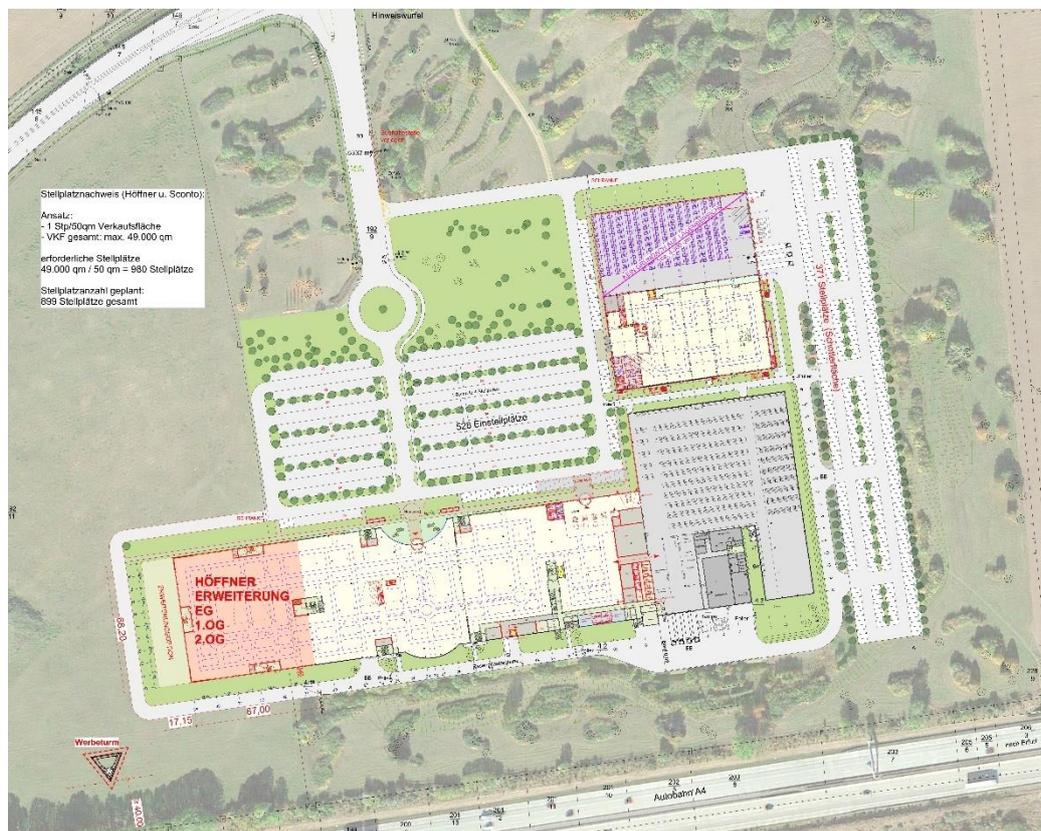


Abbildung 12 Auszug Lageplan Entwurfsplanung zur Festlegung der Stellflächen<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Auszug Entwurfsplanung bei er baudesign GmbH 2017

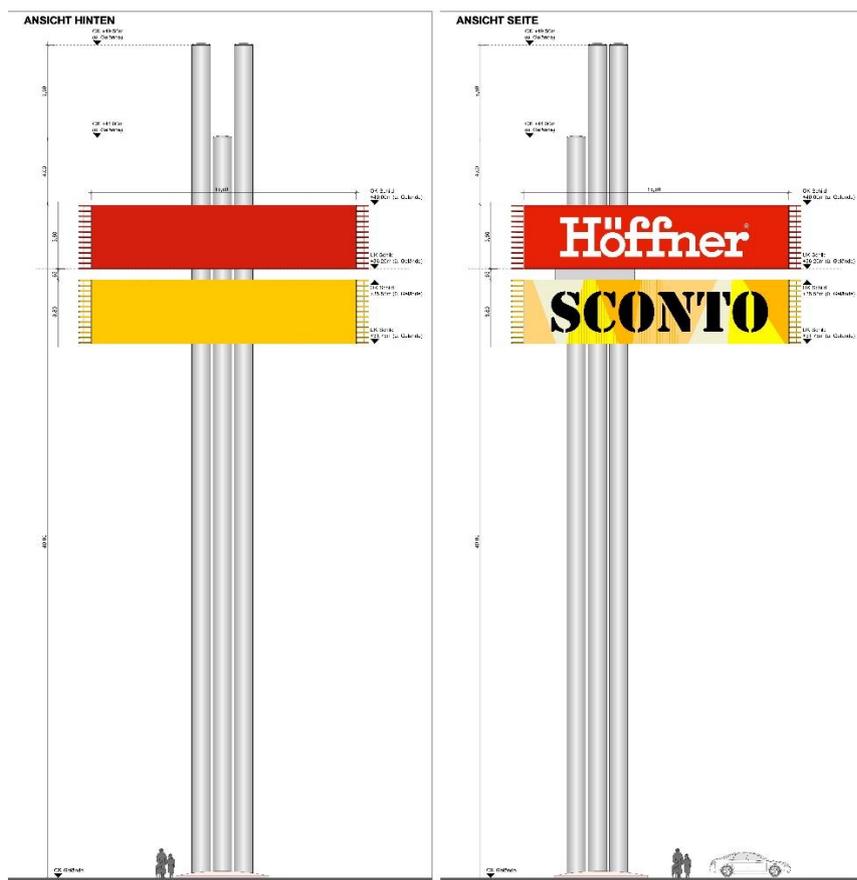


Abbildung 13 geplanter Werbepylon<sup>7</sup>

## 4.2 Auswirkungen des Bauvorhabens

### 4.2.1 Schutzgüter

Tabelle 2 Einschätzung der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen/Konflikte

| Schutzgut                  | Konfliktbeschreibung   | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz   |
|----------------------------|--|---|
| Geologie, Boden und Wasser | <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan WAL 428 weist Flächen zur Bebauung und die daraus notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf. Die im Bebauungsplan WAL 428 zur Versiegelung vorgesehenen Flächen wurden bisher nicht ausgeschöpft.</p> <p>Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL 678 wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Versiegelung vorgesehene Fläche um ca. 6900 qm verringern.</p> <p>Die im Bebauungsplan WAL 428 festgesetzten Kompensations-</p> | <p>Minderung der möglichen Versiegelungsfläche um ca. 6900 qm.</p> <p>Erhalt und Neuanlage der Dachbegrünung</p> <p>Regenwassersammlung und Rückhaltung</p> |

<sup>7</sup> Auszug Entwurfsplanung bei er baudesign GmbH 2017

| Schutzgut                            | Konfliktbeschreibung  | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz   |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      | <p>maßnahmen werden weiterhin umgesetzt und ggf. modifiziert.</p> <p>Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Geologie, Boden und Grundwasser sind nicht als erheblich zu bewerten.</p> <p>Oberflächengewässer sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen.</p>  |   |
| Klima                                | <p>Die Neuversiegelung von Flächen führt zur Überwärmung dieser Flächen innerhalb der klimatischen Übergangszone.</p> <p>Eine kleinklimatische Änderung erfolgt weiter durch die vorgesehene Gehölzrodung (Beschattung, Kühlung durch Verdunstung).</p> <p>Da die vorgesehene Bebauung auf einer Hochfläche erfolgt, erfolgt keine Zerschneidung von Kaltluftbahnen.</p> <p>Die ggf. höhere verkehrliche Frequentierung im Gebiet, ist aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege nicht relevant bzw. unerheblich.</p> | <p>Reduzierung der überbaubaren Flächen im vorhabenbezogenen B-Plan WAL 678 um ca. 6900 qm.</p> <p>Dachbegrünung auf den Gebäuden. Damit wird der negative klimatische Effekt der Versiegelung vermindert.</p> <p>Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) werden die negativen Auswirkungen der Gehölzrodungen auf das Kleinklima kompensiert.</p> <p>Zusammen mit der vorhandenen Begrünung und den vorhandenen Grünflächen wird davon ausgegangen, dass die negativen Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch die Versiegelung (Überwärmung) innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden</p> |
| Flora / Fauna / Biologische Vielfalt | <p>Durch die Baumaßnahme wird der Gebietscharakter nicht verändert.</p> <p>Im Wesentlichen werden bereits zur Bebauung vorgesehenen Flächen beansprucht. Diese Flächen befinden sich im Nahbereich der Vorhandenen Bebauung und unterliegen diversen Störungen (durch die Warenanlieferung, den Besucherverkehr oder durch die Bewirtschaftung der Flächen).</p>  | <p>Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Schaffung von neuen Lebensräumen wurden folgende Maßnahmen ausgewiesen:</p> <p>V1) Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/ Erschließung</p>  |

| Schutzgut   | Konfliktbeschreibung  | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz   |
|---|---|---|
|   | <p>Ein Gehölzentfall erfolgt nur im östlichen Erweiterungsbereich.</p> <p>Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Tierarten vom Bauvorhaben betroffen.</p> <p>Die spätere betriebsbedingte Belastung ist aufgrund der Vorbelastung nicht als zusätzlicher Konflikt zu betrachten.</p> <p>Die Bau- und betriebsbedingte Belastung durch Fahrzeugverkehr und Lärm ist nur temporär und im Geltungsbereich nicht als erheblich einzustufen.</p>  | <p>M1) Anbringung von acht Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter</p> <p>M2) Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Kleinstbiotope anzulegen.</p> <p>M3) Pflanzung von hochstämmigen Wildobstgehölzen (diese Maßnahme des Landschaftsbildschutzes erfüllt auch Funktionen des Artenschutzes)</p> <p>Es wird eingeschätzt, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen das Lebensraumangebot für die Flora und Fauna im Geltungsbereich nicht verschlechtert wird und damit die biologische Vielfalt gewährleistet wird.</p> |
| <p>Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung</p> | <p>Durch die Erweiterung der bestehenden Gebäude wird das Landschaftsbild im Geltungsbereich verändert. Auf Grund der Wirkung der bestehenden Gebäude, der schlechten Einsehbarkeit (auf Grund der Lage auf dem Höhenrücken) und der vorhandenen Bepflanzung ist diese Veränderung vor allem im Nahbereich erkennbar und wird als nicht erheblich eingeschätzt.</p> <p>Der vorgesehene Werbepylon mit einer Gesamthöhe von ca. 50 m ragt weit über die vorhandenen Grünstrukturen hinaus und ist weithin erkennbar. Damit bewirkt er eine Veränderung (Beeinträchtigung) des Landschaftsbildes.</p> <p>Die Erholungsnutzung im Geltungsbereich wird nicht beeinträchtigt.</p> | <p>Zur Minderung und Einbindung der vorgesehenen Bebauung (Gebäude und Stellplätze) werden Einzelbaumpflanzungen, vor allem im Bereich der Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Die Stellplätze sind darüber hinaus mit niedrigen bis mittelhohen Sträuchern, Stauden und Frühjahrsblüher zu begrünen</p> <p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde ermittelt (siehe Punkt 4.2.2) und die Maßnahme M3 zur Kompensation dieses Eingriffs ausgewiesen.</p>  |

#### 4.2.2 Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

Die aktuell zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Flächen die entsprechend des rechtskräftigen B-Planes WAL428 „Im Großen Felde“ bereits als überbaubare und als nicht überbaubare Flächen festgesetzt sind. Siehe Abbildung 15.

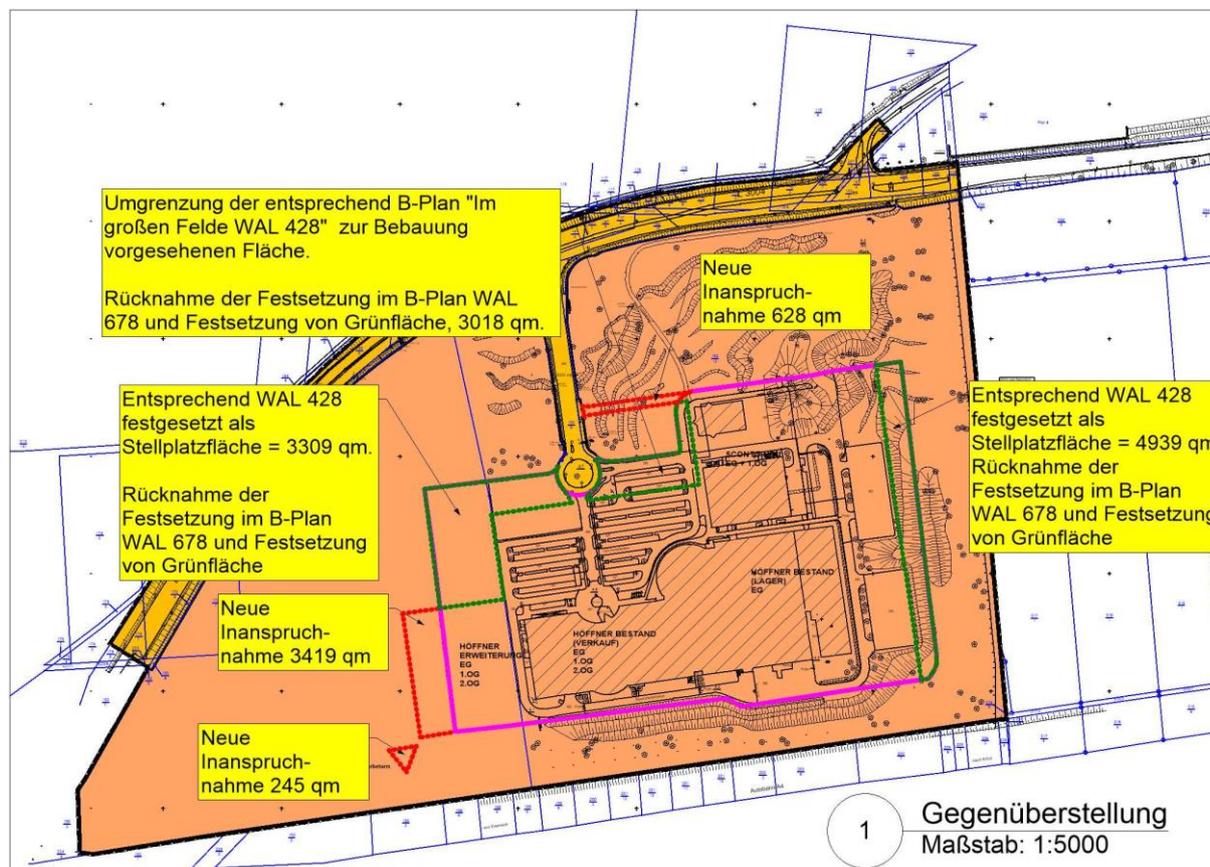


Abbildung 14 Gegenüberstellung der überbaubaren Flächen WAL 428 und WAL 678

Da bei der Bilanzierung von den Vorgaben des rechtskräftigen B-Planes WAL428 „Im Großen Felde“ auszugehen ist werden Flächen die bereits begrünt wurden, jedoch zur Bebauung vorgesehen waren begrünt bleiben als eine Begrünung von ursprünglich versiegelten Flächen gewertet. Bei Flächen die zur Begrünung vorgesehen waren und im aktuellen vorhabenbezogenen B-Plan zur Bebauung vorgesehen werden ist von der entsprechend der Festsetzungen des B-Planes WAL428 vorgesehenen Flächennutzung auszugehen.

- 1) Entfall von zur Bebauung vorgesehenen Flächen: 11.266 qm davon 20% Gehölzfläche (2.254 qm)
- 2) neue Inanspruchnahme: 4.292 qm davon 20 % Gehölzfläche (859 qm)

**Tabelle 3 Eingriff / Ausgleich**

| Nr.  | Fläche in qm | Bestand (Code)                                      | Wertpunkt | Planung   | Wertpunkte | Differenz | Wertpunkte    |
|--|--------------|---|-----------|---|------------|-----------|---------------|
| Neu zu überbauende Fläche die entsprechend WAL428 zur Begrünung vorgesehen war.  | 3433         | mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223) | 30        | überbaubare Fläche                                  | 0          | -30       | -102990       |
|  | 859          | sonstiges Feldgehölz/Waldrest (6214)                | 40        | überbaubare Fläche                                  | 0          | -40       | -34360        |
| Zwischensumme  | 4292         |   |           |   |            |           |               |
| Fläche die zur Bebauung vorgesehen war und entsprechend des B-Planes WAL 678 zur Begrünung (Erhalt der Begrünung/Neubegrünung) vorgesehen ist. | 9012         | überbaubare Fläche                                  | 0         | mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223) | 30         | 30        | 270360        |
|  | 2254         | überbaubare Fläche                                  | 0         | sonstiges Feldgehölz/Waldrest (6214)                | 40         | 40        | 90160         |
| Zwischensumme  | 11266        |   |           |   |            |           |               |
| <b>Summe</b>   |              |   |           |   |            |           | <b>223170</b> |

Somit verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 223.170 Punkten

### Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild

#### Methodenbeschreibung zur Kompensationsflächenermittlung

Bei dem Verfahren wird zunächst der landschaftliche Qualitätsverlust einer betroffenen Fläche bestimmt, indem die Sensitivität der Landschaft mit der Eingriffsintensität in Bezug gesetzt wird. Die Sensitivität ergibt sich aus dem ästhetischen Eigenwert, der visuellen Verletzlichkeit und der Schutzwürdigkeit der Landschaft. Daraus lässt sich die Erheblichkeit des Eingriffes bestimmen, die als Veränderung des ästhetischen Eigenwerts durch das Vorhaben aufzufassen ist. Dieser qualitative Aspekt des Eingriffes wird mit dem tatsächlichen Einwirkungsbereich als der quantitativen Komponente kombiniert (Fläche, von der das Vorhaben wahrgenommen werden kann). Zur Ermittlung einer Kompensationsfläche werden schließlich neben dem ästhetischen Funktionsverlust zusätzlich ein Kompensationsflächenfaktor und ein Wahrnehmungskoeffizient herangezogen. Da man in einer intakten Kulturlandschaft für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einen Mindestflächenanspruch von 5 % bis 20 % ansetzen muss, wird der Kompensationsflächenfaktor in der Regel mit 0,1 (10 %) veranschlagt (NOHL 1993). Der Wahrnehmungskoeffizient ist von der Entfernung zum Objekt, der Höhe desselben und der ästhetischen Vorbelastung der Landschaft abhängig. Zur Berechnung der Kompensationsflächen hat Nohl (1993) verschiedene Verfahrensansätze vorgeschlagen, die eine Kombination der ermittelten Faktoren vollziehen.

Die Bewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch den geplanten Werbebeylon sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientieren sich an der sogenannten „Langfassung“. Es folgt eine kurze Erläuterung der Verfahrensschritte nach NOHL (1993)

#### 1. Schritt:

Unterteilung des durch den geplanten Eingriff potenziell beeinträchtigten Gebiets: Jeder Gegenstand in der Landschaft ist von einem ästhetischen Wirkraum umgeben, der vereinfacht auf 10.000 m begrenzt wird. Der potenzielle Wirkraum wird in drei ästhetische Wirkzonen abnehmender Eindrucksstärke untergliedert:

- Wirkzone I Ringfläche mit 200 m Radius um die WEA-Standorte
- Wirkzone II Ringfläche mit 1.500 m Radius um die WEA-Standorte
- Wirkzone III Ringfläche mit 5.000 m Radius um die WEA-Standorte

**2. Schritt:**

Festlegen des durch den geplanten Eingriff ästhetisch tatsächlich beeinträchtigten Gebiets (tatsächliche betroffener Bereich = Einwirkungsbereich) unter Beachtung der Verschattungsbereiche durch vorhandene Bebauung, Gehölzbestände und Reliefierung.

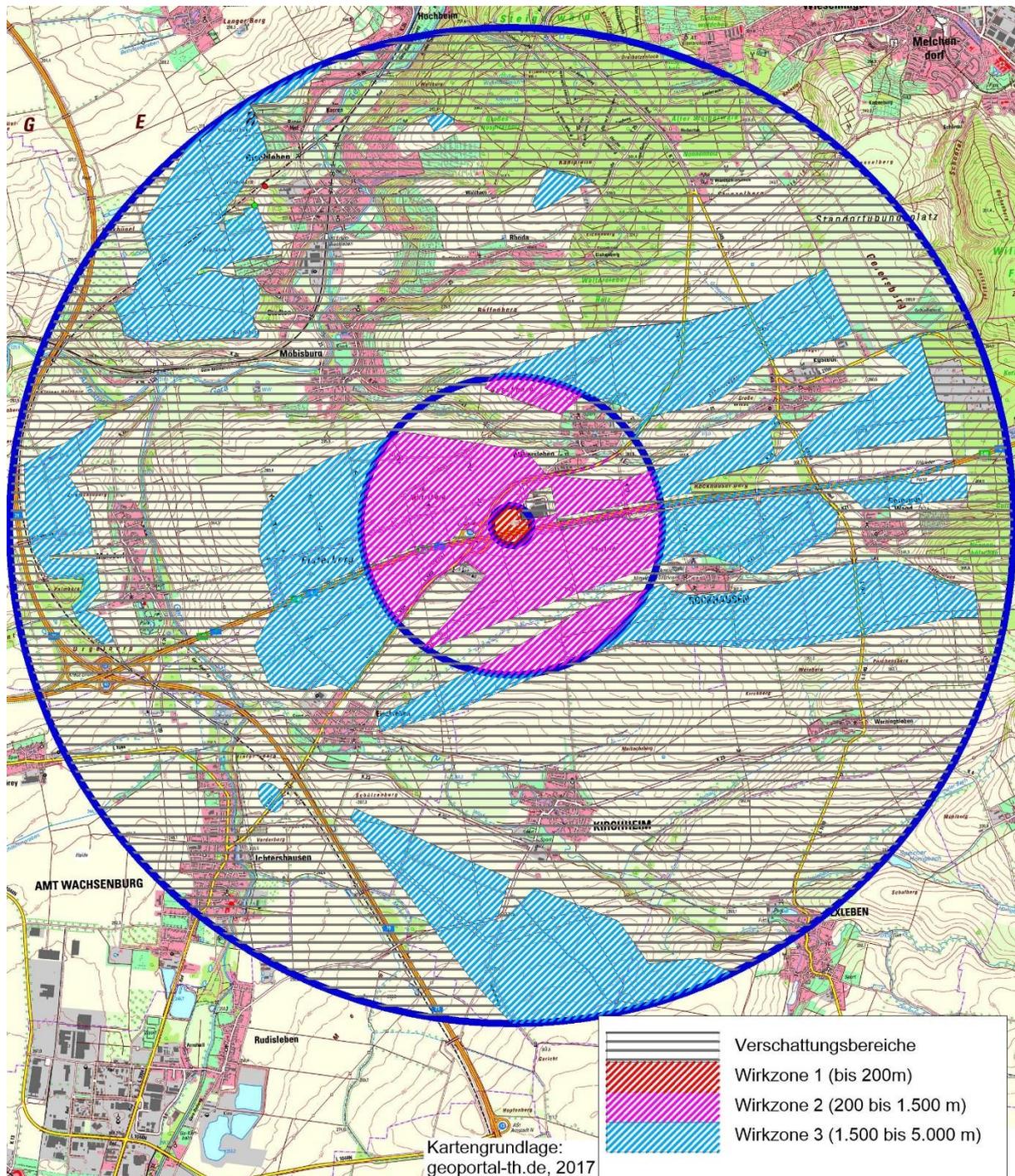


Abbildung 15 Landschaftsbild, Ermittlung Verschattungsbereiche und Wirkzonen

**3. Schritt:**

Aufgliedern des Gebiets in landschaftsästhetische Raumeinheiten. Auf Grund der Homogenität der betroffenen Bereiche wurde auf eine weitere Aufgliederung verzichtet.

**4. Schritt:**

Ermittlung der ästhetischen Eigenwerte in den identifizierten Raumeinheiten vor dem Eingriff.

- Berücksichtigung von Vielfalt, Naturnähe und Eigenartserhalt
- Bewertung innerhalb einer vorgegebenen Skala (4-9 = sehr gering bis 36-40 = sehr hoch)
- Zusammenfassung der drei Teilwerte zu einem Gesamtwert, dem ästhetischen Eigenwert (10-er Skala)

#### 5. Schritt:

Einschätzung der ästhetischen Eigenwerte in den landschaftsästhetischen Raumeinheiten nach dem Eingriff (wie 4. Schritt).

#### 6. und 7. Schritt:

Ermittlung der landschaftsästhetisch wirksamen Eingriffsintensität.

- Zusammenfassender Ausdruck für die Eingriffsintensität ist die Differenz der ästhetischen Eigenwerte vor und nach dem Eingriff.
- Ermittlung der visuellen Verletzlichkeit in den landschaftsästhetischen Raumeinheiten.
- Berücksichtigung der Reliefenergie, der Vielfalt von Elementen und der Vegetationsdichte
- Bewertung dieser Kriterien über eine 10-er Skala (1 = sehr gering bis 10 = sehr hoch)

#### 8. Schritt:

Ermittlung der Schutzwürdigkeit der Raumeinheiten.

- Erfassung schutzwürdiger und geschützter Flächen (z. B. Naturparke, Naturschutzgebiete)
- Beurteilung und Bewertung mit Hilfe einer 10-er Skala (1 = sehr gering bis 10 = sehr hoch)

#### 9. Schritt:

Ermittlung der Empfindlichkeit der ästhetischen Raumeinheiten.

Die Bewertungen des ästhetischen Eigenwerts, der visuellen Verletzlichkeit und des Schutzwürdigkeitsgrads der Landschaften werden subsumiert. Bei doppelter Gewichtung des ästhetischen Eigenwerts resultiert die Empfindlichkeit der Raumeinheit.

#### 10. und 11. Schritt:

Ermittlung der landschaftsästhetischen Eingriffserheblichkeit.

Ein Eingriff ist in seinen Auswirkungen umso erheblicher, je schwerer der Eingriff, gemessen über die Eingriffsintensität (s. o.), und je größer die Empfindlichkeit der ästhetischen Raumeinheit (s. o.) gegenüber Eingriffen ist. Bei Gleichgewichtigkeit beider Kriterien ergibt sich nach einer Berechnung ein Erheblichkeitsfaktor (e) für jede ästhetische Raumeinheit.

#### 12. Schritt:

Ermittlung des Umfangs der Kompensationsflächen über die Einführung eines Kompensationsflächenfaktors (b).

In einer intakten Kulturlandschaft wird mit einem Mindestflächenanspruch von durchschnittlich 10 % für Naturschutz und Landschaftspflege gerechnet. Es wird deshalb angenommen, dass der durch den Eingriff bedingte ästhetische Funktionsverlust in unmittelbarer Umgebung nur dann kompensiert werden kann, wenn 10 % der erheblich beeinträchtigten Fläche in einer ästhetischen Raumeinheit für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt werden. Der Kompensationsflächenfaktor (b) wird deshalb mit 0,1 angesetzt.

#### 13. Schritt:

Ermittlung der Kompensationsflächen (K) unter Berücksichtigung der abnehmenden Fernwirkung des Eingriffsobjekts durch die Festlegung von Wahrnehmungskoeffizienten (w). Der Wahrnehmungskoeffizient ergibt sich aus der Höhe des Eingriffsobjekts und den

gleichartigen, also mastenartigen Vorbelastungen. Da die Gesamthöhe des Werbepylons 60 m unterschreitet ist von Wahrnehmungskoeffizienten A auszugehen.

Wahrnehmungskoeffizient A nach NOHL (1993)

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Wirkzone I (0-200 m)          | 0,30 |
| Wirkzone II (200-1.500 m)     | 0,15 |
| Wirkzone III (1.500 –5.000 m) | 0,08 |

#### 14. Schritt:

Ermittlung des Umfangs der Kompensationsflächen.

Unter Rückgriff auf den Flächenumfang der tatsächlichen Einwirkungsbereiche (F) einer gegebenen Raumeinheit in einer bestimmten Wirkzone errechnet sich die zugehörige Kompensationsfläche (K) nach folgender Formel:

$$K = F \times e \times b \times w$$

Dabei bedeutet:

e = Erheblichkeitsfaktor der zugehörigen Raumeinheit (vgl. 2. Schritt),

b = Kompensationsflächenfaktor (vgl. 12. Schritt),

w = Wahrnehmungskoeffizient der zugehörigen Wirkzone (vgl. 13. Schritt).

Die auf diese Weise ermittelten Kompensationsteilflächen addieren sich zum Gesamtumfang aller Kompensationsflächen.

**Tabelle 4 Darstellung der Bewertungsfaktoren und Kompensationsflächen**

|  | Zone 1      | Zone 2      | Zone 3      |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Betroffene Fläche in ha                  | 11          | 460         | 1600        |
| Naturnähe                                | 3           | 3           | 3           |
| Vielfalt                                 | 3           | 3           | 3           |
| Eigenart                                 | 3           | 3           | 3           |
| Ästhetischer Eigenwert vor dem Eingriff  | 12          | 12          | 12          |
| Stufe                                    | 3           | 3           | 3           |
| Ästhetischer Eigenwert nach dem Eingriff | 12          | 12          | 12          |
| Stufe                                    | 3           | 3           | 3           |
| Differenz                                | 0           | 0           | 0           |
| Eingriffsintensität                      | 1           | 1           | 1           |
| Visuelle Verletzlichkeit                 | 2           | 2           | 2           |
| Schutzwürdigkeit                         | 2           | 2           | 2           |
| Empfindlichkeit                          | 2           | 2           | 2           |
| Eingriffserheblichkeit                   | 2           | 2           | 2           |
| Erheblichkeitsfaktor                     | 0,1         | 0,1         | 0,1         |
| Kompensationsflächenfaktor               | 0,1         | 0,1         | 0,1         |
| Wahrnehmungskoeffizient                  |             |             |             |
| Zone 1                                   | 0,3         |             |             |
| Zone 2                                   |             | 0,15        |             |
| Zone 3 (reduzierte Wirkzone 5000 m)      |             |             | 0,08        |
| <b>Kompensationsflächen (ha)</b>         | <b>0,03</b> | <b>0,69</b> | <b>1,28</b> |

Dementsprechend sind 2,00 ha Fläche für Landschaftsbild verbessernde Maßnahmen vorzusehen. Es sind Einzelbaumpflanzungen (Maßnahme M3) im westlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen.

Durch diese Maßnahme können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entsprechend des Bilanzierungsmodells nach NOHL (1993) ausgeglichen werden.

## 5.0 Grünordnerische Maßnahmen

Die im Folgenden aufgelisteten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes dargestellt und erfüllen sowohl Anforderungen der Eingriffsregelung, des Artenschutzes als auch gestalterische Aufgaben.

**Tabelle 5 Begründung der grünordnerischen Maßnahmen**

| Nr. | Maßnahme  | Begründung   |
|-----|---|--|
| V1  | Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/ Erschließung (Vogelschutz). Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche erfolgt abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar. Sollte der Beginn der Baumaßnahme für den Zeitraum März bis Juli vorgesehen sein sind alle beanspruchten Flächen ab der Rodung der Gehölze (Anfang Oktober bis Ende Februar entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG) vegetationsfrei zu halten oder als Scherrasen zu nutzen. | Forderung Artenschutzrechtliche Prüfung spezielle  |
|     | Das überschüssige anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist durch dezentrale Regenwasserbehandlung innerhalb des Geltungsbereiches zu verwerten. Hierzu sind die Dachwässer in naturnahe Erdbecken (kleine Teiche) zu sammeln und in den Naturkreislauf zurückzuführen.   | Rückhaltung Regenwasser zur Verringerung des Eingriffes in das schutzgut Grundwasser   |
|     | Das auf den Stellflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Vorreinigung in naturnahe Erdbecken (kleine Teiche) zu sammeln und in den Naturkreislauf zurückzuführen.   | Rückhaltung Regenwasser zur Verringerung des Eingriffes in das schutzgut Grundwasser   |
|     | Die Dachflächen der Gebäude sind mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,05 m bis 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und die Fläche zur Anlage eines Hubschrauberlandeplatzes.   | Schaffung von Lebensräumen<br>Verbesserung Landschaftsbild<br>Verbesserung Kleinklima innerhalb von Flächen von mäßiger bis hoher Überwärmung in der klimatischen Übergangszone. |
|     | Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.   | Vermeidungsmaßnahme Artenschutz  |

| Nr. | Maßnahme  | Begründung  |
|-----|---|---|
|     | Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m <sup>2</sup> von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.  | Langfristige Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes.                                      |
|     | Für alle neu zu pflanzende Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m <sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.  | Schaffung von Wurzelraum und damit langfristige Sicherung des neu anzulegenden Baumbestandes. |
|     | Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm bei Bäumen I. Ordnung und 16-18 cm bei Bäumen II. Ordnung im räumlichen Zusammenhang zu den Stellflächen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zu versiegelten Flächen kann innerhalb der Stellflächen 2,50 m unterschreiten.   | Eingrünung des Geltungsbereiches  |
|     | Entlang der L3004 sind auf der Südseite heimische Laubbäume I. Ordnung (100 Stück), Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Die Laubbäume müssen einen Abstand von 20 m zur B4 einhalten.   | Eingrünung des Geltungsbereiches  |
|     | Die zentrale Achse ist durch eine Alleebepflanzung auf Laubbaum-Hochstämmen zu betonen.   | Eingrünung des Geltungsbereiches  |
|     | Die Wirtschafts- und Anlieferbereiche sind durch hochwachsende Gehölze abzuschirmen.  | Eingrünung des Geltungsbereiches  |
|     | Die Freiflächen zwischen den Stellplätzen sind gärtnerisch mit niedrigen bis mittelhohen Sträuchern, Stauden und Frühjahrsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig.  | Die Schaffung von Grünstrukturen entspricht der Notwendigkeit der Eingrünung des Gebietes.    |
|     | Die zentrale Achse ist durch eine Alleebepflanzung zu betonen   | Gestaltung des Geltungsbereiches  |
| E1  | Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen E1 sind die vorhandenen Gehölzbestände, Grünlandflächen und Kleingewässer dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen. 20 % der Flächen sind mit Gehölzen bestanden. Dieser Anteil der Gehölzbestände an der Gesamtfläche ist zu halten. Für abgängige Baum- und Strauchgehölze sind Ersatzpflanzungen | Erhalt Grünstrukturen   |

| Nr. | Maßnahme   | Begründung   |
|-----|--|--|
|     | mit heimischen Gehölzen in gleicher Flächenausdehnung vorzunehmen.   |  |
| E2  | Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen E2 sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen.<br>Für abgängige Baum- und Strauchgehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen in gleicher Anzahl vorzunehmen.  | Erhalt Grünstrukturen  |
| E3  | Die Grünländer innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche E3 sind dauerhaft zu erhalten.  | Erhalt Grünstrukturen  |
| E4  | Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche E4 sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Die Fläche ist mit Bäumen, Sträuchern und Rasenfläche zu begrünen.   | Erhalt Grünstrukturen<br>Gestaltung des Geltungsbereiches                                |
| M1  | Anbringung von 10 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Geltungsbereich. In Betracht kommen z.B. Nisthilfen der Fa. SCHWEGLER der Typen 2GR oval, 2GR Dreiloch, 2M 26 mm Flugloch, 2M 32 mm Flugloch, 1N sowie die Starenhöhle 3S oder vergleichbare Produkte. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten. | Empfehlung <span style="float: right;">spezielle</span><br>Artenschutzrechtliche Prüfung |
| M2  | Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Kleinstbiotope (z.B. Lesesteinbiotope aus Steinmaterial der Baugruben oder Totholzhaufen aus bei Rodungen anfallenden Materialien) anzulegen.<br>Es sind mindestens 5 Kleinstbiotope mit eine Gesamtfläche von 250 qm anzulegen.   | Umsetzung der Maßnahme aus dem B-Plan WAL 428  |
| M3  | Innerhalb der festgesetzten Fläche M3 sind hochstämmigen Wildobstgehölzen entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Pflanzabstand 10 x 15 m.   | Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild.                         |
|     | Alle Grünländer der Flächen E1, E3 und M3 sind als Salbei-Glatthaferwiese zu entwickeln. Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind die Flächen 2xjährlich zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Der erste Mähgang ist nicht vor Anfang Juli durchzuführen.  | Maßnahmen zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles.                            |
|     | Alle Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.  |  |
|     | Pflanzliste 1:<br>Bäume I. Ordnung:<br>Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus   |  |

| Nr. | Maßnahme   | Begründung |
|-----|--|------------|
|     | <p>excelsior, Juglans regia, Prunus avium, Quercus robur, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos</p> <p>Bäume II. Ordnung:<br/>                     Acer campestre, Acer rubrum 'Red Sunset', Acer rubrum 'Scanlon', Acer platanoides 'Columnare' Typ Ley II, Alnus x spaethii, Amelanchier ovalis, Carpinus betulus, Crataegus lavalley 'Carrierei', Fraxinus ornus, Gleditsia triacanthos 'Skyline', Malus tschonoskii, Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Prunus x schmittii, Tilia cordata 'Rancho'. Quercus cerris</p> |            |
|     | <p>Pflanzliste 2:<br/>                     Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 14-16 cm<br/>                     Juglans regia, Morus alba, Morus nigra<br/>                     Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Sorbus torminalis</p> <p>Pflanzqualität Solitär 3 xv 200-250 cm<br/>                     Cornus mas, Corylus avellana, Mespilus germanica, Sambucus nigra</p>   |            |

## 6.0 Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot

Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt in zeitlicher Nähe zu den Tief- und Hochbauarbeiten.

Empfehlung: Bei der Umsetzung der Maßnahmen sollten während der Bodenvorbereitung und Pflanzarbeiten folgende DIN-Vorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft berücksichtigt werden:

- DIN 18915 Bodenvorbereitung
- DIN 18916 Pflanzarbeiten
- DIN 18917 Rasen- und Saatarbeiten
- DIN 18920 Vegetationsschutz
- ZTV Baumpflege 2006

Nach Abschluss der Pflanzungen sind eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

## 7.0 Quellenverzeichnis

- Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung
- Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- BEIER BAUDESIGN GMBH (03/2017). Lageplan zur Festlegung der Stellflächen
- Dr. Fischer Ingenieur GmbH (2016). Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung Umbau und Erweiterung SCANTO-Möbelmarkt
- Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner, Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL 678 „Höffner-Walthersleben“, Vorentwurf, Stand März 2017
- Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, November 1994
- Landeshauptstadt, 1999 (letztmalig geändert 28.02.2007): Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung)
- Landeshauptstadt, 1995: Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt
- Landeshauptstadt Erfurt, Landschaftsplan 1997
- Landeshauptstadt Erfurt, Rahmenkonzept „Masterplan Grün“, 2015
- Landeshauptstadt Erfurt, Flächennutzungsplan, 2006
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt / Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Die Naturräume Thüringens, Heft 21, Jena 2004
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, August 2005
- Nohl, Werner (1993) Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - in der aktuellen Fassung
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Eingriffsregelung in Thüringen), Erfurt.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO), 10.07.2012
- Richtlinie 92/46/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der Wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

DIN 18 300 Erdarbeiten

DIN 18 915 Bodenarbeiten

DIN 18 916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18 917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Rasen und Saatarbeiten

DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

DIN 18 920 Landschaftsbau; Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

ZTV-Baumpfleger Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger und Baumsanierung

RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Begehung der Maßnahme im Zuge der Erstellung des GOP am 05.08.2016, am 15.02.2017 und am 15.03.2017

## **8.0 Anlagen**

**Anlage 1 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan**

**Anlage 2 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan**

**Anlage 3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**