

Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg"

Grünordnungsplan
Stand: 15.08.2024

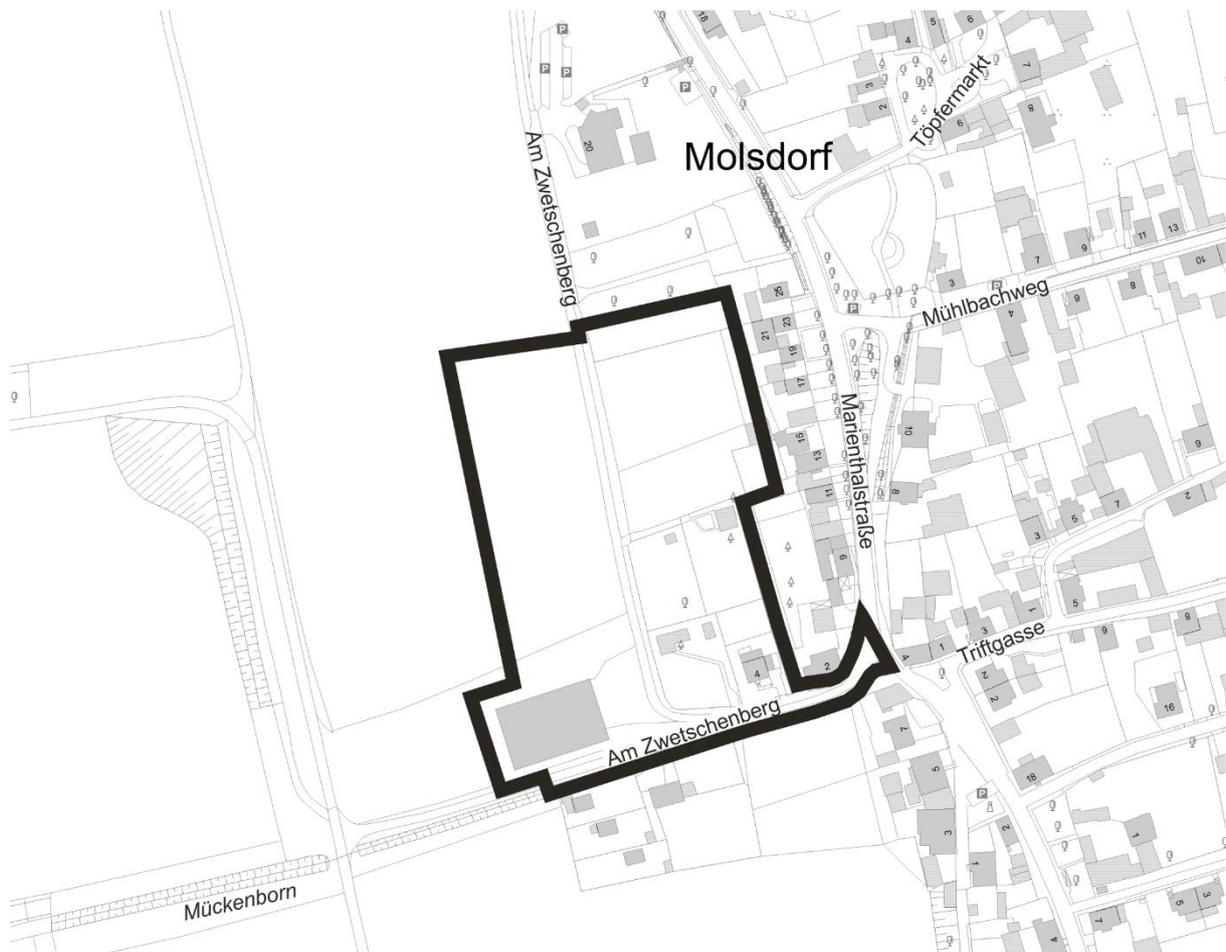


Abb. 0: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

Impressum



**Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Einleitung.....	5
1.1 Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen und Vorgaben.....	5
1.2 Lage und Größe des Plangebietes.....	6
2.0 Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne.....	7
3.0 Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter.....	14
3.1 Geologie und Boden.....	14
3.2 Klima.....	14
3.3 Wasser.....	15
3.4 Potentielle Natürliche Vegetation.....	16
3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme.....	17
3.6 Fauna.....	21
3.7 Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung.....	22
4.0 Konfliktdanalyse.....	23
4.1 Allgemeine Planziele und Beschreibung der Baumaßnahme.....	23
4.2 Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter.....	23
5.0 Bilanzierung/Begrünungssatzung/Baumschutzsatzung/.....	27
5.1 Begrünungssatzung.....	27
5.2 Baumschutzsatzung.....	27
5.3 Bilanzierung Eingriff-/ Ausgleich.....	29
6.0 Grünordnerische Maßnahmen.....	34
6.1 Alternativen / Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	34
6.2 Begrünungsmaßnahmen.....	37
6.3 Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot, Nachbarschaftsrecht.....	43
7.0 Quellenverzeichnis.....	44
8.0 Anlagen.....	45
8.1 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan.....	45
8.2 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan.....	45
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches.....	6
Abbildung 2 Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen.....	7
Abbildung 3 Auszug FNP Erfurt.....	8
Abbildung 4 Themenkarte – Karte 11 'Grünstrukturen' des FNP.....	8
Abbildung 5 Auszug Landschaftsplan Erfurt (1997).....	9
Abbildung 6: Auszug aus dem Rahmenkonzept „Masterplan Grün“.....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem Rahmenkonzept „Masterplan Grün“.....	12
Abbildung 8 Auszug Planungshinweiskarte „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“.....	15
Abbildung 9 Aktuelles Luftbild (2018).....	17
Abbildung 10 Zufahrt, Straße Am Zwetschenberg.....	18
Abbildung 11 Zufahrt, Straße Am Zwetschenberg.....	18
Abbildung 12 östlicher Geltungsbereich, Blickrichtung nach Süden.....	19
Abbildung 13 westlicher Geltungsbereich, Blickrichtung nach Süden.....	19
Abbildung 14 Geltungsbereich östlich der Straße am Zwetschenberg, rückwärtige Zufahrt Gärten.....	20
Abbildung 15 Straße Am Zwetschenberg, rechts im Bild verwilderter Garten Flurstück 446/10.....	20
Abbildung 16 Bereich der Flurstücke 446/9 und 446/1.....	29
Abbildung 17 Retentionsmulde (Auszug aus der Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung).....	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Planerische Vorgaben	7
Tabelle 2 Biotopbestandsübersicht	21
Tabelle 3 faunistische planungsraumbezogene Erfassung und Potenzialabschätzung	22
Tabelle 4 Bestandsaufnahme / Bewertung, Prognosen und Maßnahmen	23
Tabelle 5 Baumbestand	27
Tabelle 6 Bewertung Bestand	30
Tabelle 7 Bewertung Planung	31
Tabelle 8 Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	34
Tabelle 9 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	34
Tabelle 10 Begründung der grünordnerischen Maßnahmen	37

1.0 Einleitung

1.1 Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen und Vorgaben

Für das Gebiet "Am Zwetschenberg" im Ortsteil Molsdorf soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" soll das erforderliche Planungsrecht für eine Siedlungsergänzung der Ortslage Molsdorf mit ca. 19 Einfamilienhäusern am westlichen Rand des Ortskerns Molsdorf geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet stellt eine der wenigen baulichen Entwicklungsflächen des Ortsteils Molsdorf dar, durch welches den spezifischen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach Wohnformen in lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung in verträglicher Wohngebietsgröße Rechnung getragen werden soll, die anhaltend nachgefragt werden.

Ein Vorhabenträger verfügt über die Grundstücksflächen im Geltungsbereich und beabsichtigt diese zu entwickeln und die Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bereitzustellen. Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" liegt am westlichen Ortsrand von Molsdorf und befindet sich westlich angrenzend an die Bebauung der Marienthalstraße und nördlich angrenzend an die Straße Am Zwetschenberg. Da sich die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans derzeit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, kann eine bauliche Entwicklung der Fläche für ein Wohngebiet nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung im Vollverfahren erfolgen.

Mit der Stellungnahme zum Vorentwurf¹ zum Bebauungsplan Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" wurden durch die untere Naturschutzbehörde die Erstellung folgender Unterlagen gefordert:

- Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG
- Biotoptypenkartierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG Artenschutzgutachten
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung/ GOP
- Umweltbericht nach § 2a BauGB

Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan MOL463, werden entsprechend § 11 BNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufgezeigt.

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der faunistische Bestandserfassung (Fledermäuse, Vögel) wurde das Institut für biologische Studien Jörg Weipert beauftragt. Die Recherchen, die Geländekontrollen erfolgten im Zeitraum 27. April bis 10. Oktober 2018 und die Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Beurteilung bis zum Januar 2019. Die in der faunistischen Bestandserfassung und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgewiesenen Maßnahmen wurden in das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplanes integriert.

¹ Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 14.08.2020

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" liegt am westlichen Ortsrand von Molsdorf und befindet sich westlich angrenzend an die Bebauung der Marienthalstraße und nördlich angrenzend an die Straße Am Zwetschenberg und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Molsdorf befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Flur 7: 440/1, 441/1, 442/1, 443/1, 443/3, 445, 446/1, 446/5, 446/7, 446/10, 622, 645
Flur 2 128/1

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,90 ha.

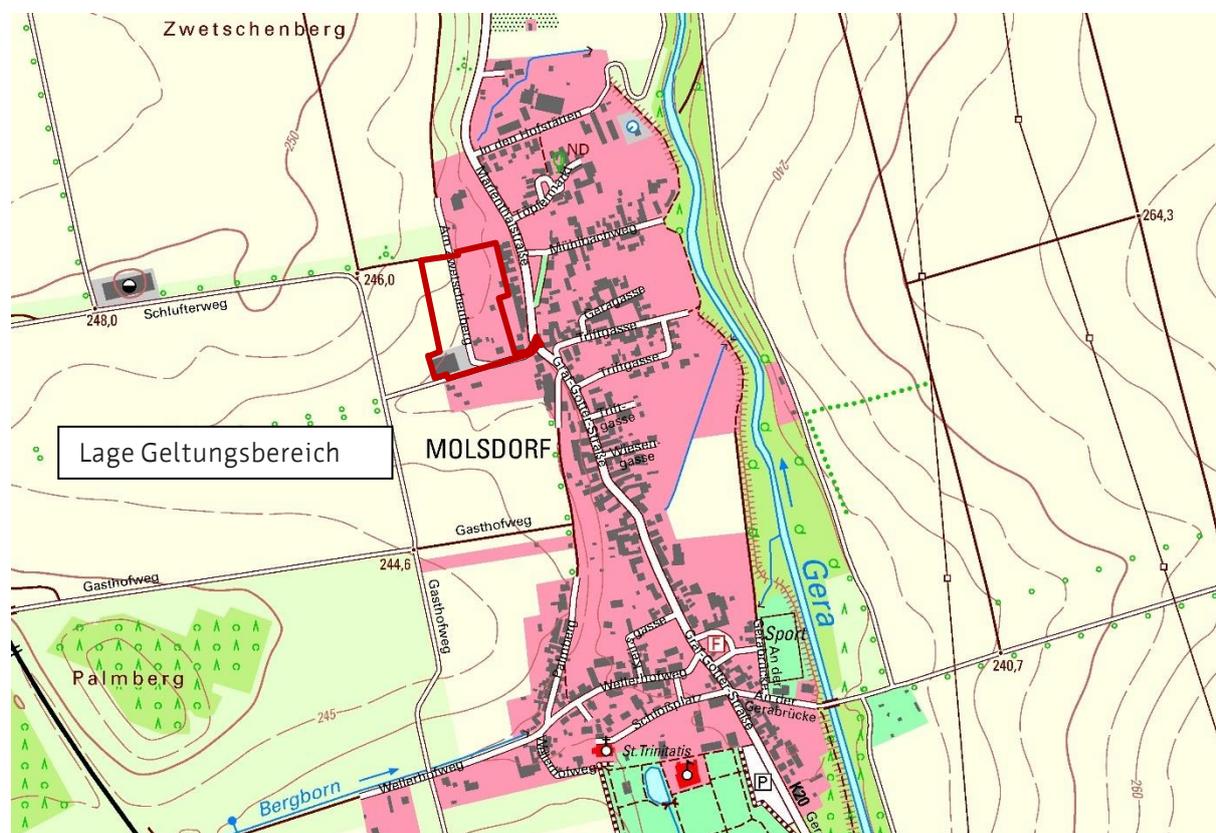
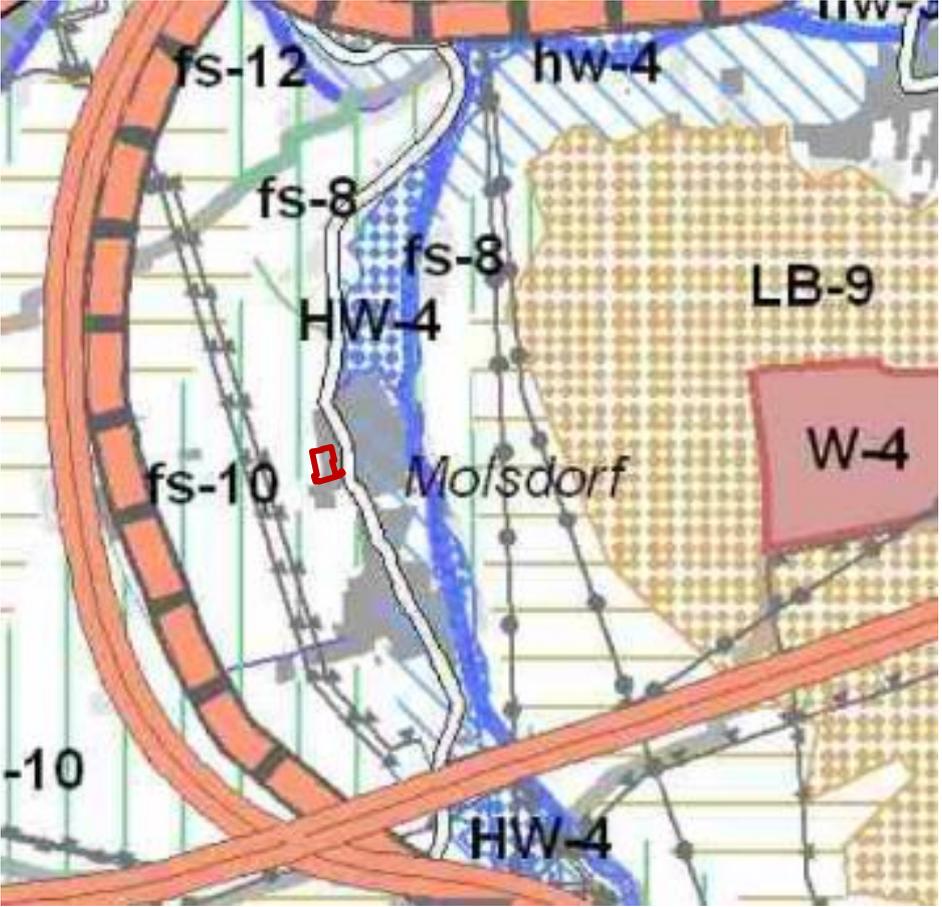


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches

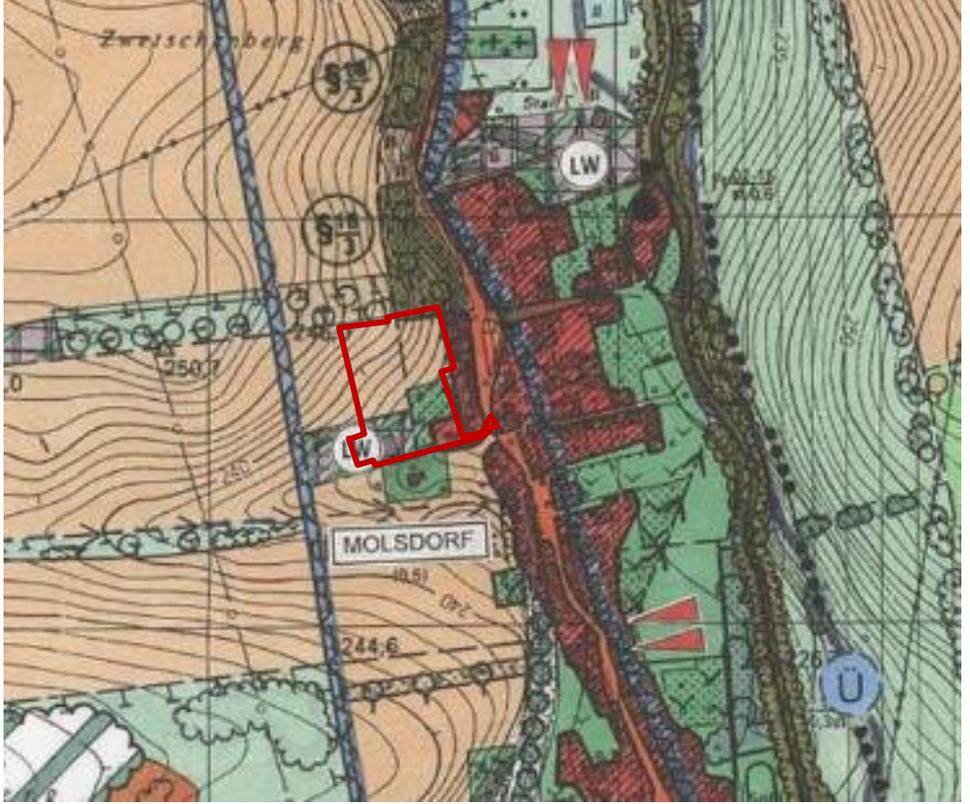
Kartengrundlage: topographische Karte 1:10000 Quelle: Grundkarte geoportal-th.de, 2022

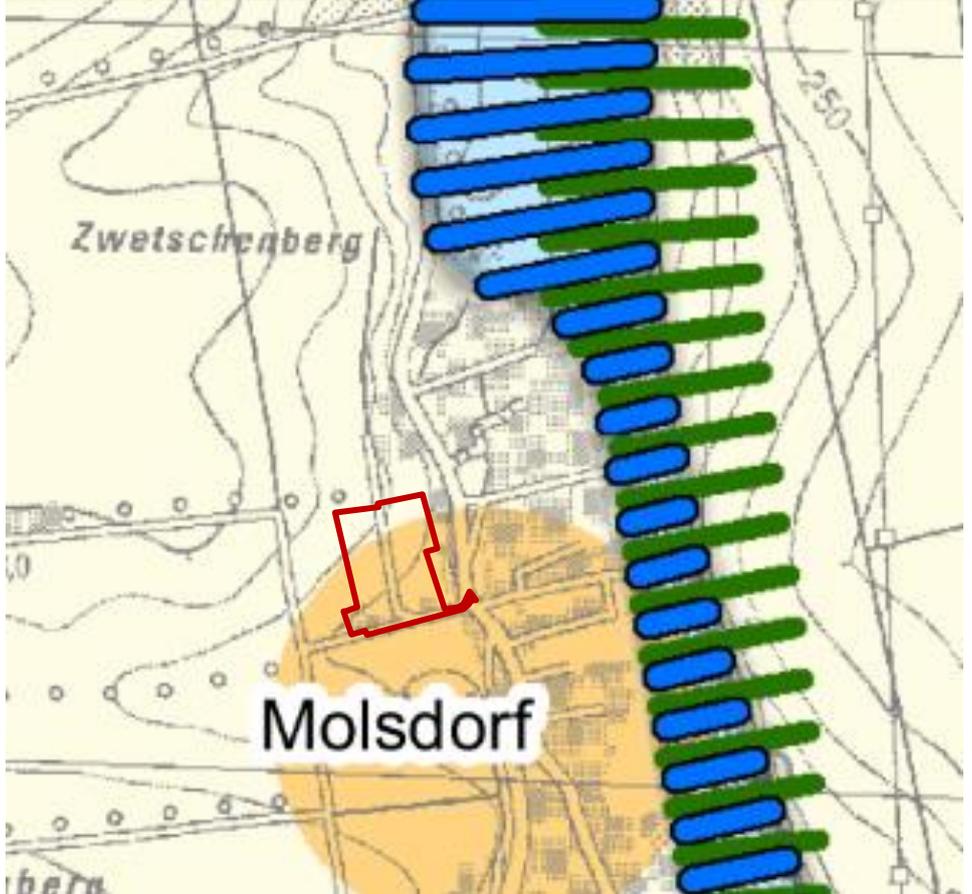
2.0 Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Tabelle 1 Planerische Vorgaben

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
Regionalplan Mittelthüringen	In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche ausgewiesen.	Die vorgesehene Bebauung am Rande und teilweise innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.
	 <p>Abbildung 2 Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p>	
Flächennutzungsplan	<p>Im seit Mai 2006 wirksamen FNP (Stand Neubekanntmachung vom 14.07.2017), werden die Flächen des Bebauungsplans MOL463 wie folgt dargestellt:</p> <p>Das Plangebiet ist im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist als Grünfläche ohne Zweckbestimmung und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Die FNP Themenkarte – Karte 11 'Grünstrukturen' werden entlang der</p>	<p>Aus den Darstellungen des FNP kann die Planungsabsicht, Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen, entwickelt werden. Die Anforderungen des Entwicklungsgebotes werden erfüllt.</p> <p>Die Grünstruktur im westlichen Geltungsbereich wird durch die Gärten und den Festsetzungen zur privaten Grünfläche geschaffen.</p>

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
	westlichen Grenze des Geltungsbereiches sonstige Grünflächen dargestellt.	
	 <p>Abbildung 3 Auszug FNP Erfurt Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p>  <p>Abbildung 4 Themenkarte – Karte 11 'Grünstrukturen' des FNP Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p>	
Landschaftsplan Erfurt (1997)	Der Landschaftsplan Erfurt weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Flächen, landwirtschaftliche Gewerbeflächen	Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Umnutzung der Flächen. Dies ist eine Abweichung von der Bestandsdarstellung des

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
	und Wohnbauflächen mit Gärten aus.	Landschaftsplanes, die jedoch jüngeren Planungen zum Gebiet entspricht.
	 <p data-bbox="504 1099 1166 1133">Abbildung 5 Auszug Landschaftsplan Erfurt (1997)</p> <p data-bbox="504 1133 1436 1189">Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p>	
Masterplan Grün der Landeshauptstadt Erfurt (2015)	<p data-bbox="504 1198 960 1473">Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches als <u>Dorflandschaft</u> ausgewiesen. Als Leitbild für diese Landschaftseinheit ist wie folgt beschrieben:</p> <p data-bbox="544 1473 960 1776">Die Dorflandschaften sind durch eine Nutzungs- und Biotopvielfalt gekennzeichnet. Die Gewässer sind Identifikationspunkt und Aufenthaltsraum. Die Ränder haben einen sanften Übergang zur umgebenden Landschaft und sind in die dortigen Vernetzungsstrukturen eingebunden.</p>	Die vorgesehene Bebauung entspricht den Vorgaben des Masterplans Grün.

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP									
											
<p>Abbildung 6: Auszug aus dem Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ Karte Erfurter Grünes Leitbild</p>											
<p>Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p>											
<p>Die Umweltqualitätsziele für die Landschaftseinheit ‚Dorflandschaft‘ werden wie folgt schutzgutbezogen formuliert:</p>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="502 1352 676 1382">Schutzgut</th> <th data-bbox="676 1352 1114 1382">Ziele</th> <th data-bbox="1114 1352 1474 1382">Maßnahmen des B-Planes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="502 1382 676 1749">Boden</td> <td data-bbox="676 1382 1114 1749"> <ul style="list-style-type: none"> • moderate Neuversiegelung, möglichst Ausgleich durch Entsiegelung • keine Verschmutzung </td> <td data-bbox="1114 1382 1474 1749"> Durch die genaue Festlegung der maximal zu versiegelten Flächen erfolgt eine Minimierung der Neuversiegelung. Alle Gebäude werden mit einer Dachbegrünung versehen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Scheune, sowie nicht mehr benötigte Verkehrsflächen werden rückgebaut. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1749 676 2063">Gewässer</td> <td data-bbox="676 1749 1114 2063"> <ul style="list-style-type: none"> • keine stofflichen Einträge • biologische Durchgängigkeit kurzfristig in der aquatischen Zone, mittelfristig in der Wasserwechselzone und langfristig mit nur kurzen Unterbrechungen auch an Land • möglichst durchgehend standorttypischer </td> <td data-bbox="1114 1749 1474 2063"> keine oberirdischen Gewässer vorhanden Durch die Anlage von Retentionsmulden wird der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet gedrosselt und die Regenwasserversickerung im Gebiet erhöht. </td> </tr> </tbody> </table>	Schutzgut	Ziele	Maßnahmen des B-Planes	Boden	<ul style="list-style-type: none"> • moderate Neuversiegelung, möglichst Ausgleich durch Entsiegelung • keine Verschmutzung 	Durch die genaue Festlegung der maximal zu versiegelten Flächen erfolgt eine Minimierung der Neuversiegelung. Alle Gebäude werden mit einer Dachbegrünung versehen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Scheune, sowie nicht mehr benötigte Verkehrsflächen werden rückgebaut.	Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • keine stofflichen Einträge • biologische Durchgängigkeit kurzfristig in der aquatischen Zone, mittelfristig in der Wasserwechselzone und langfristig mit nur kurzen Unterbrechungen auch an Land • möglichst durchgehend standorttypischer 	keine oberirdischen Gewässer vorhanden Durch die Anlage von Retentionsmulden wird der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet gedrosselt und die Regenwasserversickerung im Gebiet erhöht.		
Schutzgut	Ziele	Maßnahmen des B-Planes									
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • moderate Neuversiegelung, möglichst Ausgleich durch Entsiegelung • keine Verschmutzung 	Durch die genaue Festlegung der maximal zu versiegelten Flächen erfolgt eine Minimierung der Neuversiegelung. Alle Gebäude werden mit einer Dachbegrünung versehen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Scheune, sowie nicht mehr benötigte Verkehrsflächen werden rückgebaut.									
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • keine stofflichen Einträge • biologische Durchgängigkeit kurzfristig in der aquatischen Zone, mittelfristig in der Wasserwechselzone und langfristig mit nur kurzen Unterbrechungen auch an Land • möglichst durchgehend standorttypischer 	keine oberirdischen Gewässer vorhanden Durch die Anlage von Retentionsmulden wird der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet gedrosselt und die Regenwasserversickerung im Gebiet erhöht.									

Plan	Ziele		Berücksichtigung im GOP
		<p>Gehölzbewuchs (mindestens einseitig)</p> <ul style="list-style-type: none"> • natürliches Sohlsubstrat mit entsprechender Unterwasservegetation • Umlagerungsprozesse auf der Gewässersohle • Gewässerverrohrungen sind weitgehend aufgehoben 	
	<p>Stadt- klima und Luft- qualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sämtliche Leitbahnen der Klimaschutzzone 1 sind frei von Bebauung, Durchlüftungsbarrieren und emissionsrelevanten Nutzungen • für das Stadtklima relevante Bereiche (Klimaschutzzone 2) sind in ihrer Funktionalität erhalten und entwickelt • keine großflächigen Neuversiegelungen 	<p>Im Geltungsbereich sind keine Luftleitbahnen vorhanden. Durch die vorgesehene Begrünung aller Dachflächen wird eine Überwärmung des Gebietes vermieden. Die durch die genaue Festlegung der maximal zu versiegelten Flächen erfolgt eine Minimierung der Neuversiegelung.</p>
	<p>Biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biotopverbund entlang der Fließgewässer etabliert • Wohn- und Zufluchtsstätten in Gebäuden sind nutzbar • naturnahe Elemente in Straßenräumen und privaten Grünflächen vorhanden (freiwachsende Hecken, Großbäume) • Obstwiesen sind erhalten 	<p>Durch die Ausweisung von Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen und durch die Festsetzungen zur Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen wird ein hoher und strukturierter Grünbestand im Geltungsbereich sichergestellt.</p> <p>Durch die Begrünung aller Dachflächen werden Lebensräume im Bereich der überbauten Flächen geschaffen.</p> <p>Der Baumbestand im Geltungsbereich bleibt weit möglichst erhalten. Durch die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen wird die Biologische Vielfalt am Standort und im Umfeld des Standortes erhalten.</p>
	<p>Land- schaftsbild und Erholung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Orte sind durch Grünverbindungen mit den Nachbarorten bzw. der Kernstadt vernetzt • die weitere Flächenausdehnung der 	<p>Eingrünung der Bauflächen und Schaffung neuer Grünstrukturen am zukünftigen Ortsrand. Anlage eines begrünten Ortsrandes durch die</p>

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
	<p>Landschaftseinheit an den Rändern ist gestoppt</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Ortsränder sind mit Gehölzen, Staudenfluren oder Obstwiesen gestaltet • Ortsränder und Grünverbindungen sind in Rundwegenetze eingebunden 	<p>Gärten und die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Gehölzpflanzungen.</p>
		
<p>Abbildung 7: Auszug aus dem Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ Karte Raumempfindlichkeiten und –funktionen (Bestand) Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p> <p>In der Karte Raumempfindlichkeiten und –funktionen sind im Geltungsbereich folgende Raumempfindlichkeiten und –funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasserschutzgebiet • Fläche mit besonderer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung • Teile des Geltungsbereiches liegen in einem Bereich von Böden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit 		
Schutzgebiete	<p>Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 15 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zu beachtenden Schutzgebiete.</p>

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
	<p>Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes. Die nächstgelegenen Natura 2000 Schutzgebiete, das FFH Gebiet "Molsdorfer Schloßpark" befindet sich in ca. 0,60 km Entfernung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 befindet sich ein Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III).²</p>	
Denkmalschutz	<p>Die Ortslage Molsdorf verfügt über eine Vielzahl von Denkmälern, sowohl als Bauliche Gesamtanlagen (Z.B. Schloss und Park) als auch einzelnen Kulturdenkmäler.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes, Zufallsfunde bei der Erschließung können nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Im Geltungsbereich selbst und unmittelbar angrenzend finden sich keine Denkmäler. Eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Denkmäler und der Ortsstruktur wird durch die Lage des Geltungsbereiches ausgeschlossen.</p> <p>Dem entsprechend ist bei Erdarbeiten mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Das archäologische Relevanzgebiet wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
Sonstige Planungen und rechtliche Hinweise	Bei allen Neu- und Ausbauten innerhalb des Geltungsbereiches sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu beachten.	

² Kartendienst des TLUBN Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

3.0 Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter

3.1 Geologie und Boden

Der Standort befindet sich im zentralen Teil des Thüringer Beckens. Dieses wird von einer weitspannigen Keupermulde gebildet. Die Gesteine des tieferen Untergrundes werden am Standort durch den Unteren Keuper sowie weichselzeitlichen r Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdominierte Fließerden bestimmt.³

Die Böden des Geltungsbereichs sind ein sandiger Lehm und im Bereich des Mückenborns Lehm-Vega der Bebertäler.⁴

Der ursprüngliche Boden ist im Geltungsbereich nur noch in Teilbereichen vorhanden. Neben der Bebauung der Flächen erfolgten auf allen Flächen eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung.

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

Entsprechend der gesamtstädtischen Klimaanalyse „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“⁶ befindet sich entsprechend der Planungshinweiskarte der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes MOL463 nicht im stadtklimatischen Einflussbereich, jedoch innerhalb einer Klimaschutzzone 1a. Ordnung.

Dazu werden folgende Aussagen getroffen:

Die Klimaschutzzone 1a sind die Flächen mit hoher Schutzbedürftigkeit außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches. Sie umfasst die wichtigsten Belüftungsbereiche für die Kernstadt und die wichtigsten Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen für die Ortsteile. Die Kaltluft fließt nicht in die Kernstadt, daher ist der klimatische Einfluss auf die Ortsteile beschränkt.

Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit.

In diesen Bereichen sind lufthygienische Emissionen zu begrenzen, um den Schadstoffeintrag in dem Kernstadtgebiet zu gering wie möglich zu halten. Da die Kaltluftentstehungsgebiete groß im Verhältnis zu den zu versorgenden Ortsteilen, können Flächen (Arrondierungsbebauungen, Lückenschließungen) baulich in Anspruch genommen, die keine wesentliche nachteilige klimatische Änderungen in den Ortsteilen nach sich ziehen. Selbst größere Baugebiete können geplant werden, ohne nachteilige klimatische

³ Kartendienst des TLUBN Geologische Karte

⁴ Kartendienst des TLUBN BGKK-100-Th

⁵ WWW.tlug-jena, Umwelt regional, Stand 06/2017

⁶ INKEK 2018

Auswirkungen für die Ortsteile zu erzeugen, sofern für die Ortsteile wichtigen Belüftungsbahnen frei gehalten werden. Dafür sind klimatische Einzelgutachten erforderlich. In diesen Baugebieten sind lufthygienische Emissionen auch für den Schutz der Ortsteile zu begrenzen.



Abbildung 8 Auszug Planungshinweiskarte „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Quelle: INKEK 2018, nicht maßstabsgerecht

(Rot markiert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463)

Entsprechend der 'Klimafunktionskarte' der gesamtstädtischen Klimaanalyse befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb von Luftleitbahnen. Die bereits bebauten Flächen weisen ein Überwärmungspotential (Vorbelastung) auf, die nicht überbauten Flächen sind als Flächen mit Misch- und Übergangsklimaten zu sehen.

Der vorhandene Gehölzbestand ist als kleinklimatisch hochwertiger Bestand zu betrachten. Diese vorhandenen Gehölzstrukturen und die vorhandenen Grünlandflächen haben durch die Verschattung und Kaltluftentstehung eine hohe Bedeutung für das Kleinklima des Standortes.

3.3 Wasser

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich verläuft der Bachlauf des Mückenborn. Der Mückenborn ist ein kleines, nur temporär Wasser führendes Fließgewässer.

Grundwasser:

Das Grundwasser im Geltungsbereich liegt in der hydrogeologischen Einheit (Lithofaziesseinheiten)⁷:

- L13 Löss, Lösslehme, Fließlehme und stark lehmiger Gehängeschutt; wirken stark reduzierend auf die Rate der Grundwasserneubildung bzw. verhindern die Neubildung stellenweise vollständig.

Im Zuge der Baugrunderkundung⁸ konnte bei den Feldarbeiten in keinem Aufschluss bis zur Endteufe von max. 7,0 m unter der Geländeoberkante Grundwasser angetroffen werden.

Entsprechend der Karte 'Schutzfunktion Grundwasserüberdeckung'⁹ ist das Grundwasser vor Einträgen von Schadstoffen mit dem Sickerwasser (z.B. aus Havarien durch Verkehrsunfälle) geschützt, die Sickerwasserverweilzeit beträgt 3 bis 10 Jahre.

Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich liegt mit 100 bis 125 mm / Jahr im Thüringer Durchschnitt von 111 mm / Jahr¹⁰.

Durch die Anlage von Retentionsmulden wird der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet gedrosselt und die Regenwasserversickerung im Gebiet erhöht.

Der gesamte Geltungsbereich befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und nicht in einem Überschwemmungsgebiet¹¹.

Es sind keine Vorbelastung im Geltungsbereich bekannt.

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 Labkraut-Eschen-Hainbuchenwald. Durch die intensive Nutzung der Flächen ist die potenziell natürliche Vegetation des Raumes flächendeckend anthropogen überprägt.

⁷ TLUG Umwelt regional, Hydrologie (<http://www.tlug-jena.de>) Stand 09/2018

⁸ Vgs 2022 Gutachten Baugrund

⁹ Quelle Kartendienste der TLUG Jena Karte Schutzfunktion Grundwasserüberdeckung Abruf 09/2018

¹⁰ TLUG Grundwasserneubildung 1971 bis 2010 (<http://www.tlug-jena.de>) Stand 09/2018

¹⁰ TLUG Grundwasserneubildung 1971 bis 2010 (<http://www.tlug-jena.de>) Stand 09/2018

¹¹ ThüringenViewer, Karte Wasser und Heilquellenschutz. 07/2022

3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Molsdorf. Die Flächen weisen eine differenzierte Flächennutzung auf. Im Westen des Geltungsbereiches sind Ackerflächen, landwirtschaftlich genutztes Intensivgünland und landwirtschaftliche Gewerbeflächen (alten Halle) vorhanden. Die in etwa mittig durch den Geltungsbereich verlaufende Straße ist die Zufahrtsstraße zum nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende Hotel. Östlich dieser Straße befinden sich Wohnbauflächen, brach liegende und verbuschte Gartenflächen und brach liegende Grünländer.

Die genaue Flächenverteilung und der Baumbestand ist detailliert dem Bestands- und Konfliktplan und der Abbildung 10 (Luftbild) zu entnehmen.



Abbildung 9 Aktuelles Luftbild (2018)

Quelle Luftbild: Offene Geodaten Thüringen, nicht maßstabsgerecht
(Rot markiert der Geltungsbereich)

Die folgende Fotodokumentation dokumentiert den Bestand im Geltungsbereich



Abbildung 10 Zufahrt, Straße Am Zwetschenberg
Foto: G. Weber 08.11.2019



Abbildung 11 Zufahrt, Straße Am Zwetschenberg
Foto: G. Weber 08.11.2019



Abbildung 12 östlicher Geltungsbereich, Blickrichtung nach Süden
Foto: G. Weber 30.06.2022



Abbildung 13 westlicher Geltungsbereich, Blickrichtung nach Süden
(Intensivgrünland mit Luzerne)
Foto: G. Weber 30.06.2022



Abbildung 14 Geltungsbereich östlich der Straße am Zwetschenberg, rückwärtige Zufahrt Gärten

Nutzung als Scherrasen.

Foto: G. Weber 30.06.2022

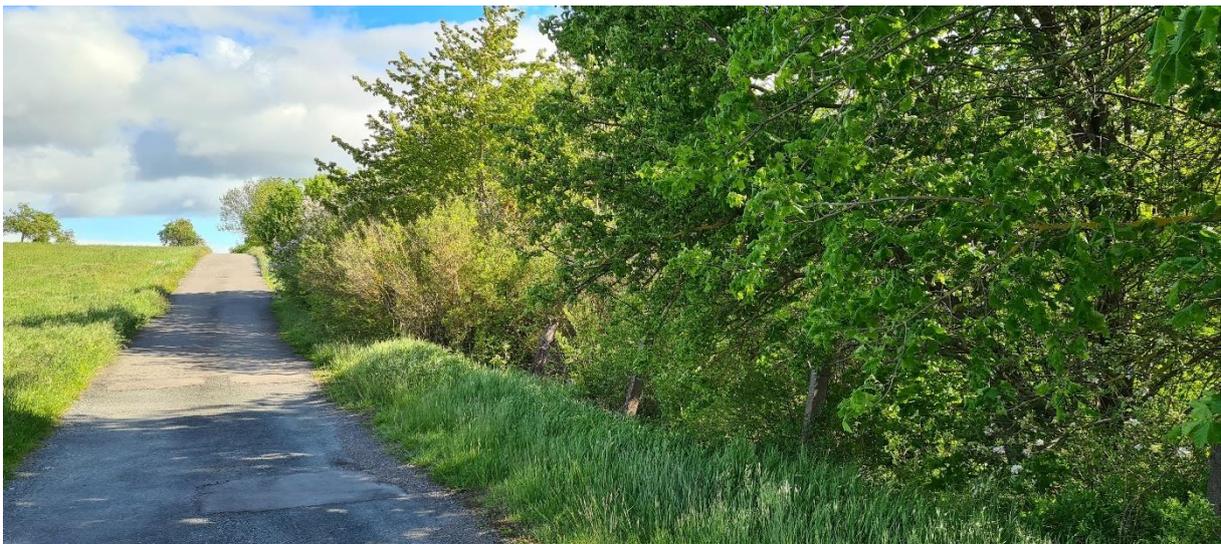


Abbildung 15 Straße Am Zwetschenberg, rechts im Bild verwilderter Garten Flurstück 446/10

Foto: G. Weber 25.05.2021

Biotoptypenkartierung

Grundlage der Bestandserfassung ist eine flächendeckende Biotopkartierung gemäß dem Thüringer Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung (TLU 2001). Die Kartierung erfolgte im Juni 2018 und ergänzend im August 2020. Die erfassten Biotoptypen und deren genaue Flächenverteilung im Geltungsbereich sind der Karte 1 (Bestands- und Konfliktplan) dargestellt.

Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung und der Vornutzung nicht zu erwarten.

Tabelle 2 Biotopbestandsübersicht

Code	Benennung	Vorkommen im Geltungsbereich Besonderheiten
4100	Acker	Westlicher Geltungsbereich
4223	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken Verschiedene Verbuschungsstadien bis 10 %, 10 – 40 % und 70 – 100%	Grünländer um die Lagerhalle und Grünländer östlich der Straße Am Zwetschenberg. Die Verbuschungen waren am Anfang der Bearbeitungszeit des GOP noch nicht so stark fortgeschritten wie aktuell vorhanden und ausgewiesen.
4250	Intensivgrünland	Grünland westlich der Straße Am Zwetschenberg und Grünland im Bereich der rückwärtigen Gartenzufahrten. Die Rückwärtigen Gartenzufahrten werden als Scherrasen gepflegt. Die Grünländer westlich der Straße Am Zwetschenberg werden landwirtschaftlich genutzt und weisen einen hohen Anteil an Luzerne auf.
8390	Lagerfläche	Flächen östlich der Halle. Auf den Flächen werden wechselnd Baumaterial, Geräte und Holz gelagert.
6400	Einzelbaum, Laubbaum	Bäume im Geltungsbereich.
6420	Einzelbaum, Nadelbaum (Koniferen)	Bäume im Geltungsbereich.
6430	Einzelbaum, Obstbaum	Bäume im Geltungsbereich.
9111	Ortslage, niedrige, offene Bauweise / Einzelgebäude	Wohnbebauung mit angegliederten Gärten im östlichen Geltungsbereich.
9142	Gewerbefläche	Lagerhalle im westlichen Geltungsbereich
9213	sonstige Straßen / versiegelte Flächen	Asphaltierte, betonierte Straße Straße Am Zwetschenberg
9214	Wirtschaftsweg, unversiegelt (Wassergebunden)	Im südlichen Geltungsbereich
9214	Wirtschaftsweg, unversiegelt (Grünweg)	Rückwärtige Zufahrt zu den Gärten der Ortslage
9359	Gartenbrache	Ehemaliger Garten auf dem Flurstück 446/10. Die Flächen liegen seit vielen Jahren brach und sind dicht mit Gehölzen bewachsen.

3.6 Fauna

Die Fläche des Bebauungsplanes MOL463 befindet sich am Ortsrandlage der Ortslage Erfurt-Molsdorf.

Im Zeitraum 27. April bis 10. Oktober 2018 erfolgte durch das Institut für biologische Studien Jörg Weipert aus Plaue eine faunistische Erfassung der Fledermäuse und Vögel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Eine Aktualisierung der faunistischen Kartierung erfolgte bezüglich der Avifauna im Jahr 2022. Zur Erfassung des potentiellen Vorkommens der Zauneidechse erfolgte im September 2022 eine dreiwöchige Fangeimeruntersuchung.

Die Ergebnisse der Untersuchung und Potentialabschätzung sind in nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 3 faunistische planungsraumbezogene Erfassung und Potenzialabschätzung¹²

Artengruppe	faunistische planungsraumbezogene Potenzialabschätzung
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> - vier Arten [Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine (?) Bartfledermaus, und Zwergfledermaus] wurden aktuell als im Planungsraum jagende Arten nachgewiesen - weitere sechs Fledermausarten sind potenziell als im Gebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten; - die alten Scheunen sind sehr wahrscheinlich Sommer-/Einzelquartier für die Zwergfledermaus - alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt;
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> - Die Kartierungen und Potenzialabschätzung vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 57 Vogelarten darunter 19 regelmäßige oder unregelmäßige Brutvogelarten im unmittelbaren Planungsraum, fünf Brutvogelarten der unmittelbaren Umgebung sowie 19 Nahrungsgäste und wenigstens 14 Durchzügler/Wintergäste - Bei den Brutvogelarten innerhalb des Planungsraumes handelt es sich durchweg um Arten, welche in Thüringen weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.
Kriechtiere	Eine dreiwöchige Fangeimeruntersuchung im September 2022 erbrachte den Nachweis einer individuenarmen Population der nach BNatSchG streng geschützten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) im nordöstlichen Teil des Planungsraumes.
Weitere Taxa	Die Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Taxa (Farne, Flechten, Samenpflanzen, Flußkrebse, Lurche, Landsäugetiere, Libellen, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer) können vor dem Hintergrund der vorhandenen Biotopausstattung und wegen der zoogeographischen Situation dieser Taxa ausgeschlossen werden.

Detailliertere Angaben zu den Artenvorkommen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.7 Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Erfurt Molsdorf.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind weiträumig auf Grund der vorhandenen Bebauung, der Lage des Geltungsbereiches und der in der Umgebung vorhandenen Wegebeziehungen nicht einsehbar. Das aus dem Nahbereich erlebbare Landschafts- / Ortsbild wird von der alten landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle, der vorhandenen Wohnbebauung mit Gartennutzung und dem nicht mehr genutztem (verbuschten) Garten dominiert. Im Geltungsbereich sind darüber hinaus die Grünländer beidseits der Straße am Zwetschenberg Landschaftsbild prägend.

¹² aus Weipert, Jörg 2022. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan MOL463 „Am Zwetschenberg“ in Molsdorf

Die Fläche wird durch die Straße Am Zwetschenberg erschlossen. Die Flächen sind für eine Erholungsnutzung nur bedingt geeignet.

4.0 Konfliktanalyse

4.1 Allgemeine Planziele und Beschreibung der Baumaßnahme

Mit dem Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" werden folgende Planziele angestrebt:

- Schaffung von Planungsrecht für ca. 20 Einfamilienhäuser als lockere Siedlungsergänzung im Sinne einer Abrundung der Ortslage
- Koordinierung der Wohngebieterschließung mit der Zufahrt zum Landhotel "Burgenblick"

Durch den Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" soll das erforderliche Planungsrecht für eine Siedlungsergänzung der Ortslage Molsdorf mit Einfamilienhäusern am westlichen Rand des Ortskerns Molsdorf geschaffen werden.

Die Versiegelung der Bebauung wird in ihrem Umfang begrenzt. Für das Hauptgebäude ist eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² und für die Nebenanlagen eine maximal zu versiegelnde Grundfläche von 125 m² zulässig.

Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

4.2 Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter

Tabelle 4 Bestandsaufnahme / Bewertung, Prognosen und Maßnahmen

Schutzgut	Konfliktbeschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen
Geologie, Boden, Wasser	<p>Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanze. Es besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen. Grundlage der Bewertung für die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt sind die Ausprägung eines naturnahen Bodenprofils, anthropogene Einflüsse sowie Entwicklungsmöglichkeiten der oberen Bodenhorizonte.</p> <p>Der Boden im Geltungsbereich war und ist in großen Teilbereichen anthropogen überformt / verändert, siehe Punkt 3.1.</p> <p>Durch die Neuversiegelung kommt es zu einem Verlust von bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter-Regler- und Lebensraumfunktionen sowie zu einem verstärkten Abfluss von Niederschlagswasser und zu einer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur maximal versiegelbaren Fläche. • Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes (Maßnahme E1). • Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen • Eingrünung des Geltungsbereiches (private Grünflächen) • Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen • Externe Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes (Maßnahme M1). • Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen • Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen Dächern. • Alle versiegelten Flächen werden wasserdurchlässig ausgebildet. <p>Durch die Festsetzung der maximal versiegelbaren Fläche wird die Versiegelung im Geltungsbereich eingeschränkt. Durch den Erhalt der Gehölzbestände, die Anlage der Grünflächen und der</p>

Schutzgut	Konfliktbeschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen
	<p>Beeinträchtigung bzw. Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) sind als erheblich zu bewerten.</p> <p>Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich und angrenzend zum Geltungsbereich vor, werden jedoch durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Dachbegrünungsflächen werden die Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktionen des Bodens erhalten, teilweise wieder hergestellt und insbesondere in den Bereichen mit Gehölzpflanzungen verbessert. Damit verbunden ist eine Verbesserung des Bodengefüges und der Wasseraufnahme des Bodens.</p> <p>Durch die Anlage der Dachbegrünung erfolgt eine Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses.</p> <p>Durch die Ausweisung von wasserdurchlässigen Belägen werden Bodenfunktionen im Minimum erhalten.</p> <p>Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Für den südlich angrenzend vorhandenen Mückenborn (temporär Wasserführendes Gewässer) sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.</p>
Klima	<p>Der Geltungsbereich befindet sich in der Klimaschutzzone 1a. Ordnung. Siehe Punkt 3.2.</p> <p>Durch die geplante Baumaßnahme erfolgt eine Neuversiegelung durch Gebäude, Wege und Zufahrtsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches und ein Verlust von Großgehölzen. Dadurch wird eine Überwärmungstendenz innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.</p> <p>Auf Grund der Lage der Baumaßnahme, der moderaten Neuversiegelung und der vorgesehenen Begrünung wird eine weiträumige Beeinträchtigung des städtischen Klimas ausgeschlossen.</p> <p>Die höhere verkehrliche Frequentierung im Gebiet, wird aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens als nicht relevant bzw. unerheblich eingeschätzt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur maximal versiegelbaren Fläche. • Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes (Maßnahme E1). • Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen • Eingrünung des Geltungsbereiches (private Grünflächen) • Festsetzung zu Begrünung der nicht überbaubaren Flächen • Externe Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes (Maßnahme M1). • Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen • Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen Dächern. <p>Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und durch die Neuanlagen von Grünstrukturen, insbesondere der Dachbegrünung werden die Überwärmungstendenzen innerhalb des Geltungsbereiches minimiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Verbot zur Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe) <p>Das Vorhabengebiet liegt in der Klimaschutzzone 1a. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Aufgrund der entfernten Lage zur Kernstadt hat die lokal mächtige Kaltluft nur einen auf die Ortsteile beschränkten Einfluss.</p>
Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt	<p>Durch die Baumaßnahme wird der Gebietscharakter verändert. Die aktuellen Flächennutzungen werden</p>	<p>Ausweisung von Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V1/saP Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung • V2/saP Baumkontrolle vor Fällung

Schutzgut	Konfliktbeschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen
	<p>überplant, zukünftig intensiver genutzt und in die Ortslage eingegliedert.</p> <p>Baubedingt treten vorübergehende visuelle Störreize, Verlärmungen und Erschütterungen auf. Anlagebedingt kommt es zu Verlusten von Lebensraumbestandteilen, insbesondere durch die Gehölzrodungen und die zusätzlichen Versiegelungen durch die Neubebauung.</p> <p>Damit verbunden sind der Verlust und die Beeinträchtigung von Lebensräumen, insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien.</p> <p>Weitere Ausführungen dazu sind dem, artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan MOL463 „Am Zwetschenberg“ in Molsdorf ¹³ zu entnehmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • V3/saP Gebäudekontrolle vor Abrissbeginn (Schutz Vögel, Fledermäuse) • V4/saP Abfangen und Umsiedeln Zauneidechse (Schutz Zauneidechse) • V5/saP Schaffung Ersatzlebensraum für Zauneidechse • V6/saP Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter • V7/saP Fledermausquartiere • V8 Insektenfreundliche Beleuchtung <p>Zur Minderung der Eingriffe wurde festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur maximal versiegelbaren Fläche. • Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes (Maßnahme E1). • Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen • Alle versiegelten Flächen werden wasserdurchlässig ausgebildet. <p>Zur Kompensation der Eingriffe wurde festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung des Geltungsbereiches (private Grünflächen) • Festsetzung zu Begrünung der nicht überbaubaren Flächen • Externe Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes (Maßnahme M1). • Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen • Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen Dächern.
Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung	<p>Die vorübergehenden visuellen Störungen während der Bauphase stellen auf Grund der beschränkten Bauzeit keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung dar.</p> <p>Durch die Baumaßnahme wird das Landschafts- / Ortsbild im Geltungsbereich neugestaltet. Dominierend ist neben dem Gehölzverlust die eigentliche Bebauung des Geltungsbereiches.</p> <p>Die neue Bebauung ist auf Grund der vorhandenen Bebauung, der Lage des Geltungsbereiches und der in der Umgebung vorhandenen Wegebeziehungen nur im Nahbereich der Baumaßnahme erkennbar. Negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes (Maßnahme E1). • Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen • Eingrünung des Geltungsbereiches (private Grünflächen) • Festsetzung zu Begrünung der nicht überbaubaren Flächen • Externe Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes (Maßnahme M1). • Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen • Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen Dächern. <p>Durch die Baumaßnahme erfolgt eine bauliche Abrundung des vorhandenen Ortsrandes. Durch die geplante randliche Bepflanzung wird ein neuer eingegrünter Ortsrand geschaffen.</p>

¹³ Institut für biologische Studien Jörg Weipert 2022

Schutzgut	Konfliktbeschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen
	Durch die Baumaßnahme werden keine vorhandenen Wegebeziehungen unterbrochen und keine Flächen mit Erholungsnutzung beansprucht.	
Schutzgebiete	Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 15 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes. Die nächstgelegenen Natura 2000 Schutzgebiete, das FFH Gebiet "Molsdorfer Schloßpark" befindet sich in ca. 0,60 km Entfernung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 befindet sich ein Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III). ¹⁴	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zu beachtenden Schutzgebiete.

¹⁴ Kartendienst des TLUBN Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

5.0 Bilanzierung/Begrünungssatzung/Baumschutzsatzung/

5.1 Begrünungssatzung

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes MOL463 wurden in Anlehnung an den Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt entwickelt.

Abweichend von der Begrünungssatzung (§4 Abs. 1.1 Satz 1) wird festgesetzt auf je angefangener 200 qm gärtnerisch genutzter oder als Grünanlagen angelegter Fläche 1 Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Baumpflanzungen und die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume können mit angerechnet werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass 20 % der privaten Grünflächen mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Damit wird der Forderung aus § 4 Abs. 1.1 Satz 2 entsprochen.

Die ständigen Standplätze für Müll – und Abfallbehälter werden innerhalb von Gebäuden untergebracht oder eingehaust und umpflanzt, damit wird der Forderung aus § 4 Abs. 2 entsprochen.

Neue oberirdische Stellplätze im öffentlichen Freiraum werden nicht geschaffen.

5.2 Baumschutzsatzung

Im Zuge der Erfassung der für die Planung relevanten Bäume wurden 31 Bäume erfasst, siehe Bestands- und Konfliktplan des Grünordnungsplanes. Auf Grund des teilweise geringen Stammumfangs und der Baumarten (Obstbäume) sind nicht alle Bäume entsprechend § 3 der Baumschutzsatzung geschützt.

Innerhalb des Geltungsbereiches müssen 6 Bäume gefällt werden, davon sind 3 Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung geschützt.

Entsprechend der Festlegungen der Ersatzleistungen der Baumschutzsatzung von Erfurt sind dadurch drei Baumpflanzung mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu tätigen, im Einzelnen siehe nachfolgende Tabelle.

Mit der Pflanzung der Bäume entlang der Straße am Zwetschenberg kann der Kompensationsforderung der Baumschutzsatzung entsprochen werden.

Tabelle 5 Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Max. Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Vitalität	Bemerkungen	Ersatzpflanzungen ¹⁵
1	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	8	6	0,51	0		
2	Juglans regia	Walnuss	8	7	0,99	0		
3	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	8	4	0,56	0		
4	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	8	4	0,70	0		
5	Prunus domestica	Kultur-Pflaume	6	4	0,56	1	steht unmittelbar neben Zaun	

¹⁵ Ermittlung entsprechend Baumschutzsatzung Erfurt

Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg"

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Max. Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Vitalität	Bemerkungen	Ersatzpflanzungen ¹⁵
6	Prunus domestica	Kultur-Pflaume	6	4	0,56	1	steht unmittelbar neben Zaun	
7	Prunus domestica	Kultur-Pflaume	6	4	0,56	2	steht unmittelbar neben Zaun	
8	Prunus domestica	Kultur-Pflaume	5	5	0,56	2	steht unmittelbar neben Zaun	
9	Prunus domestica	Kultur-Pflaume	5	4	0,56	2	steht unmittelbar neben Zaun	
10	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	7	6	0,60	0	Steht im stark geschlossenen Gehölzbestand	1
11	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	8	6	0,60	1	Steht im stark geschlossenen Gehölzbestand	
12	Prunus avium	Kirsche	8	6	0,60	0	Steht im stark geschlossenen Gehölzbestand	0
13	Pyrus dom.	Birne	8	6	0,60	2	Steht im stark geschlossenen Gehölzbestand	0
14	Betula pendula	Sandbirke, Weiss-Birke	8	6	0,60	1	Steht im stark geschlossenen Gehölzbestand	
15	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	7	6	0,60	1	Steht im stark geschlossenen Gehölzbestand	1
16	Picea pungens	Blaufichte	10	6	0,60	1		1
17	Prunus domestica	Kultur-Pflaume	6	4	0,35	1	steht unmittelbar neben Zaun	0
18	Picea abies	Fichte	6	4	0,52	1		
19	Larix decidua	Lärche	7	4	0,35	1		
20	Picea pungens	Blaufichte	6	6	0,35	1		
								3

	Fällung der Bäume
	Erhalt der Bäume

5.3 Bilanzierung Eingriff-/ Ausgleich

In der nachfolgenden Bilanzierung wird die Wertpunktedifferenz durch die Änderung der möglichen zu überbauenden Flächen ermittelt. Dabei auf das seit August 2005 gültige 'Thüringer Bilanzierungsmodell'¹⁶ in Verbindung mit der Biotoptypenbewertung entsprechend der 'Anleitung zur Bewertung der Biotope Thüringens'¹⁷ zurückgegriffen.

Die Flächenermittlung erfolgte auf Grundlage des vorliegenden Bestandsplanes und des Bebauungsplanes.

Für die Wohnbebauung und Gärten im Bereich der Flurstücke 446/9 und 446/1 sind keine Änderungen der Flächennutzungen vorgesehen. Daher wurden diese Flächen (Größe 1.785 qm) in der Bilanzierung separat, ohne Ermittlung der Wertpunkte, ausgewiesen. Flächen siehe Abbildung 16.



Abbildung 16 Bereich der Flurstücke 446/9 und 446/1

¹⁶ TMLNU 2005

¹⁷ TMLNU 1999

Tabelle 6 Bewertung Bestand

Nr.	Fläche in qm	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
	1785	Wohnbebauung und Garten Flurstücke 446/9 und 446/1	0*	
	461,00	Acker 4100	20	9.220,00
	6.227,00	Intensivgrünland (4250)	20	124.540,00
	309,00	Lagerfläche (8392)	15	4.635,00
	72,00	Wohnbaufläche, niedrige, offene Bauweise (Gebäude)	0	0,00
	1.174,00	Wohnbaufläche, niedrige, offene Bauweise (Gärten)	25	29.350,00
	1.042,00	Gewerbefläche Gebäude (9142)	0	0,00
	1.326,00	sonstige Straßen (9213)	0	0,00
	189,00	Weg, unversiegelt (Grünweg) (9214)	15	2.835,00
	343,00	Weg, unversiegelt (Schotterweg) (9214)	5	1.715,00
	223,00	Verkehrsbegleitgrün (9280)	20	4.460,00
	3.939,00	Mesophiles Grünland, in extensiver Nutzung (4220) brach liegend, Gehölzaufwuchs bis 10 %	30	118.170,00
	247,00	Mesophiles Grünland, in extensiver Nutzung (4220), brach liegend, Gehölzaufwuchs bis 10 % bis 40%	30	7.410,00
	745,00	Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	35	26.075,00
	981,00	Gartenbrache (9359), Gehölzaufwuchs bis 70-100 %	35	34.335,00
	19.063,00	Summen		362.745,00

* Bestand ohne Änderungen

Die temporäre Beanspruchung von Flächen allgemeiner Bedeutung stellt in der Regel keinen Eingriff dar und wurde nicht bilanziert.

Entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan sind nachstehende maximale Versiegelung je Baugrundstück zulässig:

Wohngebäude 150 m²
 Nebenanlagen 125 m² davon 30 qm Garage

Mögliche Gesamtversiegelung je Baugrundstück: 275 qm
 Gesamtversiegelung 275 qm x 19 Baugrundstücke = 5225 qm

Mögliche Dachbegrünung je Baugrundstück: 180 qm
 Dachbegrünung gesamt: 180 qm x 19 Baugrundstücke = 3.420 qm

Entlang der Erschließungsstraße wird eine Retentionsmulde mit Überfahrten und Sperrbauwerken vorgesehen.

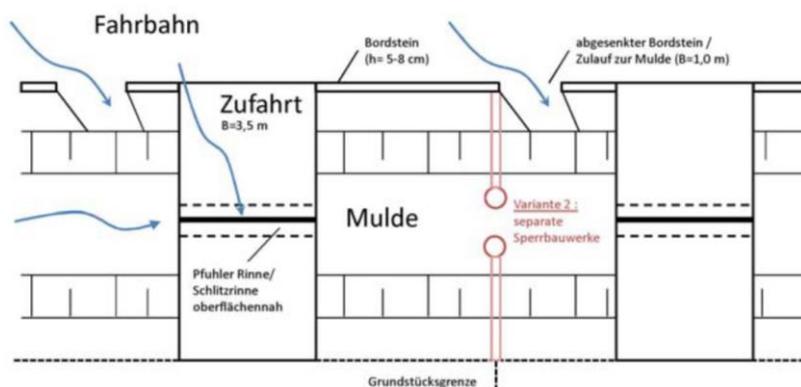


Abbildung 17 Retentionsmulde (Auszug aus der Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung)
 (Quelle: Ingenieurbüro Katzung GmbH 2023)

Tabelle 7 Bewertung Planung

Nr.	Fläche in qm	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
	1.785,00	Wohnbebauung und Garten Flurstücke 446/9 und 446/1	0*	
	1.988,00	sonstige Straßenverkehrsfläche (9219) Zufahrtsstraße, Wendestelle	0	0,00
	328,00	sonstige Straßenverkehrsfläche (9219) Zufahrtsstraße, Retentionsmulde	25	8.200,00
	1.805,00	niedrige offene Bauweise 9111 versiegelbare Fläche (Zufahrten, Terrassen, Wege) versickerungsfähige Beläge	2	3.610,00
	3.420,00	niedrige offene Bauweise 9111 versiegelbare Fläche extensive Dachbegrünung	9	30.780,00
	7.345,00	nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt / Gärten 9351	25	183.625,00
	122,00	private Grünfläche / E1 Erhalt Gehölzaufwuchs / Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	35	4.270,00
	1.982,00	private Grünfläche / Gehölzpflanzung 9351	35	69.370,00
	133,00	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Schotterweg, landwirtschaftlicher Weg) (9214)	5	665,00
	155,00	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mesophilees Grünland auf der Böschung am landwirtschaftlichen Weg) (4222)	30	4.650,00
	19.063,00	Summen		299.855,00

* Bestand ohne Änderungen

Wertpunkte aus Tabelle 6: - 362.745 Wertpunkte
 Wertpunkte aus Tabelle 7: + 299.855 Wertpunkt
 Summe Differenz Wertpunkte -62.890 Wertpunkte

Maßnahme M1 (Streuobstwiese) Teilfläche 1**Sanierung/Wiederherstellung des Obstbestands,
Unterwuchs: mesophiles Grünland**

Ermittlung des Bestandwertes		
Grundwert:	Streuobstwiese	40
Auf-/Abschläge:	mind. 70 % des Obstbestandes weist deutliche und langjährige Pfliegerückstände auf bzw. bei mind. 70 % des Obstbestandes ist die Vitalität und Stabilität deutlich beeinträchtigt <i>Bäume absterbend, haben ihr Lebensalter erreicht, bereits größere Lücken, Verbuschung</i>	-5
	ungünstige Struktur des Obstbestandes <i>Bestand weitestgehend gleichaltrig und sehr lückig</i>	max. -3
	ggf. Vorkommen einer streng geschützten bzw. mind. stark gefährdeten Tierart <i>ist anzunehmen</i>	ggf. +1
Bestandswert:		33
Ermittlung des Planwertes		
Grundwert:	Wiederherstellung Streuobstwiese	40
Aufschläge:	Nachpflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese (angestrebt wird ein Baumabstand von 10 x 12 m. Fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Revitalisierung und Anschlusspflege zur Schaffung und Erhaltung eines vitalen und stabilen Bestandes	5
	struktureaufwertende Merkmale <i>z. B. Entbuschung, Verbesserung der Altersstruktur, Schaffung Totholzhaufen,</i>	max. 4
	regelmäßige Unterwuchspflege zur Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland	5
Planwert:		54
Aufwertungspotenzial (Plan- minus Bestandswert):		21

830 qm x 21 Wertpunkte = 17.430 Wertpunkte

Maßnahme M1 (Streuobstwiese) Teilfläche 2**Sanierung/Wiederherstellung des Obstbestands,
Unterwuchs: mesophiles Grünland**

Ermittlung des Bestandswertes		
Grundwert:	Streuobstwiese	40
Auf-/Abschläge:	mind. 70 % des Obstbestandes weist deutliche und langjährige Pflegerückstände auf bzw. bei mind. 70 % des Obstbestandes ist die Vitalität und Stabilität deutlich beeinträchtigt <i>Bäume absterbend, haben ihr Lebensalter erreicht, bereits größere Lücken</i>	-5
	ungünstige Struktur des Obstbestandes <i>Bestand weitestgehend gleichaltrig</i>	max. -1
	ggf. Vorkommen einer streng geschützten bzw. mind. stark gefährdeten Tierart <i>ist anzunehmen</i>	ggf. +1
Bestandswert:		35
Ermittlung des Planwertes		
Grundwert:	Wiederherstellung Streuobstwiese	40
Aufschläge:	Nachpflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese (angestrebt wird ein Baumabstand von 10 x 12 m. Fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Revitalisierung und Anschlusspflege zur Schaffung und Erhaltung eines vitalen und stabilen Bestandes.	5
	struktureaufwertende Merkmale <i>z. B. Verbesserung der Altersstruktur, Schaffung Totholzhaufen,</i>	max. 2
	regelmäßige Unterwuchspflege zur Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland	5
Planwert:		52
Aufwertungspotenzial (Plan- minus Bestandswert):		17

2.675 qm x 17 Wertpunkte = 45.475 Wertpunkte

Somit verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 15 Wertpunkten.

6.0 Grünordnerische Maßnahmen

6.1 Alternativen / Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Grundsätzliche Alternativen zur Bebauung wurden nicht untersucht, da es sich die Fläche im Eigentum des Projektträgers befindet. Alternativen in Bezug auf die Lage der Bebauung, auf Befestigungsarten und die Eingrünung des Gebietes wurden untersucht.

Der Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort im Bereich der Ortslage von Erfurt/Molsdorf.

Die Bebauung entspricht weiterhin den Zielen und Vorgaben der übergeordneten und regionalen Planungen, siehe Punkt 2.0.

Alternativen in Bezug auf die Lage der Bebauung, auf Befestigungsarten und die Eingrünung des Gebietes wurden untersucht, siehe Tabelle 10.

Tabelle 8 Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

	Standort / Prüfung von ..	Ergebnis der Prüfung
1	Dachfläche, Prüfung ob eine Dachbegrünung erfolgen kann.	Alle Gebäudedächer mit einer Dachbegrünung versehen und somit der Durchgrünungsgrad des Geltungsbereiches erhöht.
2	Einordnung der Gebäude unter Beachtung des Baumbestandes.	Erhalt des Gehölzbestandes im Randbereich und zwischen den Grundstücken
3	Flächenbefestigung innerhalb des Geltungsbereiches	Für alle Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken wurden wasserdurchlässigen Materialien vorgesehen.

Die Ergebnisse der Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wurden in das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplanes aufgenommen.

Tabelle 9 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Begründung / Erläuterung
V1/saP	Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) dürfen artenschutzrechtlich veranlasst abweichen von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 zwingend	Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar j.J. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Bodenbrüter und als Gebüsch-, Baum- oder Höhlenbrüter im Planungsraumes aktuell Brutreviere besiedeln. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3

Nr.	Maßnahme	Begründung / Erläuterung
	nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.	(Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können. Außerdem werden dadurch Schädigungen von Fledermäusen in potenziellen Quartieren und Ruhestätten verhindert. Die Vermeidungsmaßnahme V1/saP gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im UG vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.
V2/saP	Baumkontrolle vor Fällung Die zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet (Kontrolle).	Bei Funden besetzter Niststätten, Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten, Höhlen und Horste sind der uNB der Stadtverwaltung Erfurt mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der uNB abzustimmen.
V3/saP	Gebäudekontrolle vor Abrissbeginn (Schutz Vögel, Fledermäuse)	Zum Abriss oder Teilrückbau vorgesehene Gebäude werden unmittelbar (1-3 Tage) vor Abrissbeginn auf vorhandene besetzte Niststätten (Vögel) und Quartiere (Fledermäuse) begutachtet (Kontrolle). Bei Funden besetzter Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere ist ein Abriss erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere sind der uNB der Stadtverwaltung Erfurt mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der uNB abzustimmen.
V4/saP	Abfangen und Umsiedeln Zauneidechse (Schutz Zauneidechse)	Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, insbesondere bzügl. der Zauneidechse, sind die Reptilien mittels mobilen Fangzauns und einer ausreichenden Anzahl Fangeimern auf der im Nordostteil des Planungsraumes gelegenen Ruderalfläche (Flurstück 445) abzufangen und in geeignete Lebensräume umzusiedeln.
V5/saP	Als Ausgleich für den durch die Baumaßnahme in Anspruch genommenen und damit entfallenden Lebensraum der Zauneidechse sind Ersatzlebensräume (Größe 5 x 60m ²) einzurichten, in welchen die abgefangenen Individuen unter größtmöglicher Schonung verbracht werden.	Schaffung Ersatzlebensraum für Zauneidechse

Nr.	Maßnahme	Begründung / Erläuterung
	<p>Zum Ersatzlebensraum zählt auch die westlich verlaufende Mulde. Es sind 5 Steinriegel (vorzugsweise auf der Grundstücksgrenze zwischen zwei Grundstücken, L: 3m, H: 1m, B: 2m) mit angrenzenden Sandbereichen (L: 1m, B: 1m, T: 1m) entsprechend der fachlichen Erfordernisse vorzusehen. Im Umkreis von 2,00 m um diese Steinriegel sind keine Pflanzungen vorzusehen. Der Ersatzlebensraum wird in die privaten Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches integriert.</p>	
V6/saP	<p>Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (im Bereich der Streuobstwiese Maßnahme M1) die Anbringung von 8 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. je 2 Stück der Typen 1N, 2M, 2GR oval und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen.</p>	<p>Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der uNB der Stadtverwaltung Erfurt abzustimmen.</p>
V7/saP	<p>Fledermausquartiere Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten (im Bereich der Streuobstwiese Maßnahme M1) 4 Fledermausquartiere (z.B. Typen 1 FS, 2FS und 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen.</p>	<p>Eine jährliche Reinigung der Quartiere ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der uNB der Stadtverwaltung Erfurt abzustimmen.</p>
V8	<p>Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, unter 2.200 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.</p>	<p>Minimierung des Falleneffektes für nachtaktive Insekten.</p>

6.2 Begrünungsmaßnahmen

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

Tabelle 10 Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

Nr. ¹⁸	Maßnahme	Begründung / Erläuterung	Ermächtigung
2.1	Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu max. 125 m ² überschritten werden.	Beschränkung der maximal möglichen Versiegelung.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO
6.1	Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Fläche muss die Realisierung einer Rückhalteeinrichtung mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m ³ je Baugrundstück aufweisen.	Rückhaltung von Niederschlagswasser.	
6.2	Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Fläche muss die Realisierung einer Rückhalteeinrichtung mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m ³ je Baugrundstück aufweisen.	Rückhaltung von Niederschlagswasser. Schaffung von Lebensräumen. Verbesserung des Landschaftsbildes	§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
6.3	Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.	Rückhaltung von Niederschlagswasser.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
8.1	Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon	Schaffung von Lebensräumen. Verbesserung des Landschaftsbildes. Rückhaltung von Niederschlagswasser. Verbesserung Kleinklima innerhalb von baulichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

¹⁸ Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. ¹⁸	Maßnahme	Begründung / Erläuterung	Ermächtigung
	ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	Flächen mit mäßiger Überwärmung und damit Verbesserung des Kleinklimas.	
8.2	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind 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.	Erhalt von Wurzelraum und damit langfristige Sicherung des vorhandenen Baumbestandes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.3	Bei der Herstellung der Freiflächen der Baugrundstücke ist die Anlage von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern auf einer Fläche größer als 3 m ² unzulässig.	Verhinderung großflächiger Schottergärten.	
8.4	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m ³ 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
12.1	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist eine dreireihige Hecke aus Sträuchern und Heistern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. <u>Pflanzqualität:</u> Heister Höhe 100-125 cm und verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm. Es sind 10 % der Gehölze der Artenliste	Die Schaffung von Grünstrukturen entspricht der Notwendigkeit der Eingrünung des Gebietes. Einhaltung der Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Gehölzpflanzung dient auch zur Neuschaffung eines eingegrüntes Ortsrandes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nr. ¹⁸	Maßnahme	Begründung / Erläuterung	Ermächtigung
	<p>Heister und 90 % der Artenliste Sträucher zu pflanzen Es sind mindestens 0,75 Gehölze/m² zu pflanzen. <u>Artenliste Heister:</u> Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Mehlbeere) <u>Artenliste Sträucher:</u> Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hart-riegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) sowie weitere einheimische Sträucher und Heister. Innerhalb der Flächen sind Ersatzlebensräume für Zauneidechsen entsprechend der Vorgabe der Maßnahme V5/saP zulässig. Rasenflächen sind mit Ausnahme der nach Festsetzung Nr. 12.2 festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz (Abfanggraben) und in einem 2m Bereich um die Ersatzlebensräume für Zauneidechsen unzulässig.</p>	<p>Windschutz in Richtung der Hauptwindrichtung. Verbesserung des Kleinklima im Ortsrandbereich. Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna.</p>	
12.2	<p>Die Bereiche der Flächen für den Hochwasserschutz (Abfanggraben) innerhalb der privaten Grünfläche A1 sind mit Landschaftsrasen anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 70 % Gräser und 30 % schnittverträgliche Kräuter. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Ersatzlebensräume für Zauneidechsen zulässig, entsprechend der Vorgabe der Maßnahme V5/saP.</p>	<p>Die Flächen werden mit autochthonem Saatgut angesät, z.B. Saatgutmischung 02 Frischwiese/Fettwiese (der Fa. Rieger Hofmann GmbH oder gleichwertig) und 2 bis 3 mal jährlich gemäht</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.3	<p>Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind die</p>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nr. ¹⁸	Maßnahme	Begrünung / Erläuterung	Ermächtigung
	<p>Grünflächen mit Landschaftsrasen anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 70 % Gräser und 30 % schnittverträgliche Kräuter. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Ersatzlebensräume für Zauneidechsen zulässig, entsprechend der Vorgabe der Maßnahme V5/saP.</p>	<p>Die Flächen werden mit autochthonem Saatgut angesät, z.B. Saatgutmischung 02 Frischwiese/Fettwiese (der Fa. Rieger Hofmann GmbH oder gleichwertig) und 2 bis 3 mal jährlich gemäht</p>	
12.4	<p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die nicht überbauten oder unterbauten Grundstücksflächen vollständig mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 20% der zu begrünenden Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die gemäß der Festsetzungen 12.1 bis 12.3 anzupflanzenden sowie die gemäß der Festsetzung 12.7 zu erhaltenden Gehölzbestände können bei der Ermittlung der Flächengröße angerechnet werden.</p>	<p>Die Schaffung von Grünstrukturen entspricht der Notwendigkeit der Eingrünung des Gebietes. Beachtung der Erfurter Begrünungssatzung.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.5	<p>Die im Allgemeinen Wohngebiet WA zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind als Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mögliche Baumarten: Acer opalus (Schneeballblättriger Ahorn), Alnus späthii (Purpur-Erle), Corylus colurna (Baum-Hasel), Fraxinus ornus (Blumenesche), Ostya carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere ‚Brouwers‘) Die festgesetzten Baumstandorte können um maximal 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.</p>	<p>Die Schaffung von Grünstrukturen entspricht der Notwendigkeit der Eingrünung des Gebietes. Einhaltung Vorgabe Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Baumpflanzungen zur gestalterischen Einbindung der Baukörper. Verbesserung Kleinklima innerhalb von Innerstädtischen Flächen mit hoher Überwärmung und damit Verbesserung des Kleinklimas. Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.6	<p>Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu</p>	<p>Die Schaffung von Grünstrukturen entspricht der Notwendigkeit der Eingrünung des Gebietes.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nr. ¹⁸	Maßnahme	Begründung / Erläuterung	Ermächtigung
	<p>pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird. Bei der Pflanzung sind dem Standort angepasste, gegen zeitweise Überstauungen resistente Gehölze zu verwenden. Die entsprechenden Arten sind im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen. Sofern es für die Erschließung der Grundstücke erforderlich wird, können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden</p>	<p>Einhaltung Vorgabe Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Baumpflanzungen zur gestalterischen Einbindung der Baukörper. Verbesserung Kleinklima innerhalb von Innerstädtischen Flächen mit hoher Überwärmung und damit Verbesserung des Kleinklimas. Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna.</p>	
12.7	<p>Je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm oder ein klimaresilienter Laubbaum, Arten entsprechend der Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SiKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 12A und 12C), in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 12-14 cm zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Baumpflanzungen und die Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.</p>	<p>Die Schaffung von Grünstrukturen entspricht der Notwendigkeit der Eingrünung des Gebietes. Einhaltung der Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Einbindung der Baukörper. Verbesserung Kleinklima innerhalb von Innerstädtischen Flächen mit hoher Überwärmung und damit Verbesserung des Kleinklimas. Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 5a BauGB
12.8	<p>Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände sowie Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen. Es ist dauerhaft eine Naturverjüngung zuzulassen.</p>	<p>Erhalt von Wurzelraum und damit langfristige Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes. Erhalt des Baumbestands.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
12.9	<p>Die zeichnerisch außerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen gemäß</p>	<p>Erhalt von Wurzelraum und damit langfristige Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes. Erhalt des Baumbestands.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Nr. ¹⁸	Maßnahme	Begründung / Erläuterung	Ermächtigung
	Festsetzungen 12.5 und 12.7 zu ersetzen. Dabei kann der Standort der Bäume bei Neupflanzungen innerhalb des Grundstückes verschoben werden.		
13.1	Die externe Ausgleichsmaßnahme M1 auf dem Flurstück 68/43, Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 22, werden den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von 3.505 m ² zugeordnet.	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 ist der vorhandene Streuobstbestand zu pflegen, nachzupflanzen und 15 Jahre zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Durch Sukzession aufgewachsener Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Am freigestellten Obstbaumbestand ist ein fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen. Lücken im Obstbaumbestand sind durch regionaltypische Obstsorten zu ersetzen, Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 10-12 cm. Angestrebtes Baumraster 10 x 12 m. Der Grünlandbestand ist extensiv zu pflegen oder zu beweiden.	Kompensation für nicht im Geltungsbereich ausgleichbare Eingriffe (Versiegelung, Gehölzentfall,...) Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.3 Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot, Nachbarschaftsrecht

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 2017

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

7.0 Quellenverzeichnis

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg", Stand März 2024
- Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK) 2018, Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt
- Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, November 1994
- Landeshauptstadt, 1999 (letztmalig geändert 16.11.2017): 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, 2017
- 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
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Stand 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Eingriffsregelung in Thüringen), Erfurt.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens, 2008
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992
- Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen, 01.08.2011
- Thüringer Bauordnung (ThürBO), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. Juli 2022
- Richtlinie 92/46/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der Wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Vgs 2022, Gutachten über Baugrund und Gründung Molsdorf Am Zwetschenberg
- Weipert, Jörg (Institut für biologische Studien Jörg Weipert) Januar 2019. Ergebnisse der faunistischen Bestandserfassung (Vögel, Fledermäuse) im Planungsraum für das Bauvorhaben MOL 463 in Molsdorf
- Weipert, Jörg (Institut für biologische Studien Jörg Weipert) November 2022 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan MOL463 „Am Zwetschenberg“ in Molsdorf

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 2017 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 am 08.11.2019, 25.05.2021, 30.06.2022

8.0 Anlagen

8.1 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan

8.2 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan

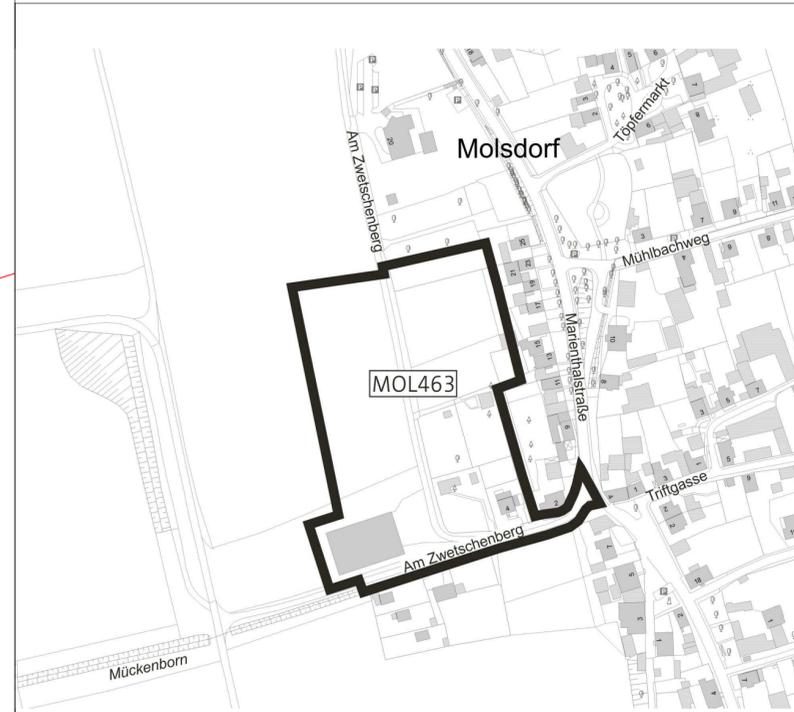


Legende Bestand		Code
	Acker	4100
	Mesophiles Grünland, in extensiver Nutzung, brach liegend, Gehölzaufwuchs bis 10 %	4222
	Mesophiles Grünland, in extensiver Nutzung, brach liegend, Gehölzaufwuchs 10 bis 40 %	4222
	Mesophiles Grünland, in extensiver Nutzung, brach liegend, Gehölzaufwuchs 70 bis 100 %	4222
	Intensivgrünland	4250
	Lagerfläche	8390
	Ortslage, niedrige, offene Bauweise / Gärten	9111
	Ortslage, niedrige, offene Bauweise / Einzelgebäude	9111
	Gewerbefläche Gebäude	9142
	sonstige Straßen	9213
	Weg unversiegelt, Grünweg	9214
	Weg unversiegelt, Schotterweg	9214
	Verkehrsbegleitgrün	9280
	Gartenbrache, Gehölzaufwuchs 70-100%	9359
	Einzelbaum mit Nummerierung	6400
	Geltungsbereich	

Bestandsaufnahme 08.11.2019
 Biotypencode-Bezeichnung nach "Anleitung zur Bewertung der Biotypen Thüringens" TMLNU (1999)

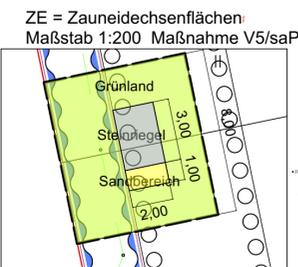
Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg"

Grünordnungsplan Bestands- und Konfliktplan



Legende Konflikte	
	Rodung von Einzelbäumen und flächigen Gehölzbeständen
Zur Darstellung des weiteren Konflikts (geplante Bebauung) siehe Legende Maßnahmenplan.	





Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Baugebiet	
Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Hausform
Dachform	OK baulicher Anlagen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

z.B.:
GR 150 m² Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmeter
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 7.5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Weg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M Bezeichnung der Maßnahmenfläche

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

z.B.: A1 Bezeichnung der Anpflanzfläche

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

z.B.: E1 Bezeichnung der Erhaltungsfläche

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
GG Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser
Ga Garagen / Carports / Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B.:
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
Bemaßung in Meter

geplante Höhenlage der Verkehrsflächen in m ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen gemäß aktuellem Liegenschaftskatastrernachweis

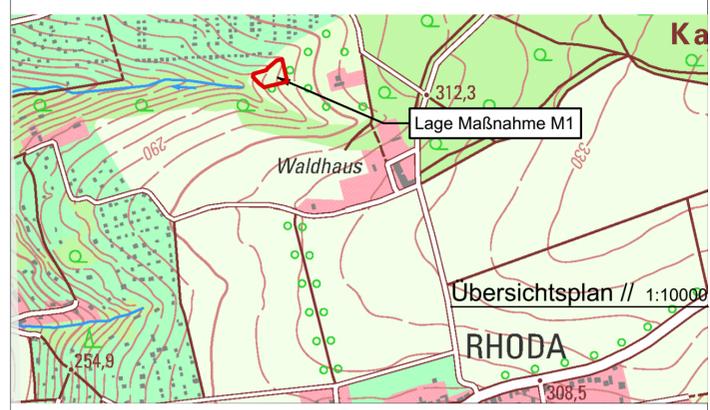
z.B.: 445 vorhandene Flurstücksbezeichnung

- vorhandene Flurgrenzen gemäß aktuellem Liegenschaftskatastrernachweis
- Flurstücksgrenzen gemäß Festlegung aus dem Flurbereinigungsverfahren Molsdorf Ort (Aktenzzeichen: 1-2-0641 mit Stand vom 01.02.2022)
- Flurgrenzen gemäß Festlegung aus dem Flurbereinigungsverfahren Molsdorf Ort (Aktenzzeichen: 1-2-0641 mit Stand vom 01.02.2022)

vorhandene Flurstücksgrenzen, die durch Flurstücksgrenzen gemäß Festlegung aus dem Flurbereinigungsverfahren Molsdorf Ort (Aktenzzeichen: 1-2-0641 mit Stand vom 01.02.2022) ersetzt werden

z.B.: 232.24 Höhenlage des Geländes in m ü. NHN

- geplante Grundstücksgrenzen



Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg"

Grünordnungsplan Maßnahmenplan

