

# STADT ÜBACH-PALENBERG

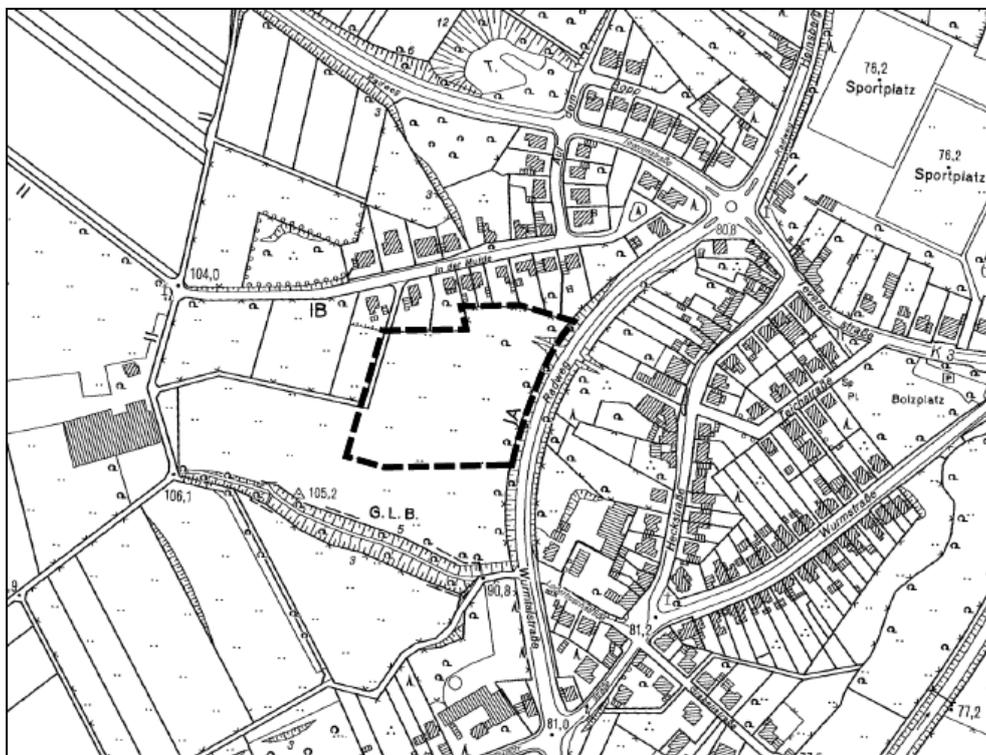


## LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

### ERGÄNZUNGSSATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

- Wurmthalstraße -



UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ  
LÜTTICHER STRASSE 10 – 12  
52064 AACHEN



22. Juni 2020

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Ausgangssituation**
- 2. Naturräumliche Grundlagen**
  - 2.1 Lage im Raum
  - 2.2 Boden und Wasser
  - 2.3 Reale Vegetation
  - 2.4 Landschaftsbild und Naherholung
- 3. Eingriffsbeschreibung**
- 4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs**
  - 4.1 Boden und Wasser
  - 4.2 Vegetation
  - 4.3 Landschaftsbild und Naherholung
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich**
- 6. Ökologische Bilanzierung**
  - 6.1 Methodik
  - 6.2 Biotoptypenbeschreibung
  - 6.3 Bewertung
- 7. Zusammenfassung**
- 8. Pflanzliste**

## 1. Ausgangssituation

Der landwirtschaftliche Betrieb westlich der Ortslage Frelenberg, der in Verlängerung der Straße ‚In der Mulde‘ liegt, soll teilweise aufgegeben werden. Durch die Aufgabe kann das landwirtschaftliche Gebäude, das dem Außenbereich zuzuordnen ist, im überwiegenden Teil zurückgebaut und bisher baulich genutzte Flächen können wieder in den Naturraum eingegliedert werden. Eine Teilfläche verbleibt im Nebenerwerb.

Mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes geht einher, dass auch die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Betriebsgebäude und der Wurmatalstraße einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Während die Flächen, die unmittelbar an einen südlich gelegenen geschützten Landschaftsbestandteil und an die Grundstücke der Straße ‚In der Mulde‘ angrenzen, bereits als Ausgleichsflächen dienen, wird der vorwiegende Teil des vorgenannten Betriebes noch landwirtschaftlich genutzt.

Mit der teilweisen Aufgabe dieser Nutzung besteht somit die Möglichkeit, die natürliche Entwicklung des Ortsteiles Frelenberg und Grundstücke mit bisher privilegierter landwirtschaftlicher Nutzung einer nicht privilegierten Nachnutzung zuzuführen. Dies betrifft die Flächen, die im Osten an die Wurmatalstraße und im Norden an die Grundstücke der Straße ‚In der Mulde‘ anschließen. Diese Flächen liegen keilförmig zwischen der Bebauung an der Straße ‚In der Mulde‘ und der Heckstraße und haben die Ortsentwicklung durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Mit der vorliegenden Planung soll der Ortsteil Frelenberg an dieser Stelle sinnvoll arrondiert und bisher unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Frelenberg soll die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbedarf und insbesondere für seniorengerechtes sowie barrierearmes Wohnen befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden.

## 2. Naturräumliche Grundlagen

### 2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Frelenberg. Im Norden wird es durch die rückwärtigen Grundstücke der Straße ‚In der Mulde‘ und im Osten durch die Wurmatalstraße begrenzt. Im Süden und Westen grenzt es an Wiesen- und Weideflächen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen weist den Geltungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, überlagert mit der Freiraumfunktion ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ und ‚Regionale Grünzüge‘ aus. Zudem liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes I/2 Tevereener Heide. Die Flächen sind mit dem Entwicklungsziel 1 ‚Erhaltung‘ sowie mit Pflegemaßnahme gekennzeichnet. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung ein geschützter Landschaftsbestandteil.

## 2.2 Boden und Wasser

Im Mai 2020 wurde eine hydrogeologische Erkundung durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga vorgenommen.

Die oberste Bodenschicht besteht aus feinsandigem, schwach humosem Schluff in steifer Konsistenz. Unterhalb dieses Mutterbodens wurde Lößlehm erkundet, der sich aus feinsandigem Schluff zusammensetzt. Die dritte Schicht besteht aus schwach verlehmtten Terrassensedimenten. Insgesamt eignet sich der Boden gut zur Versickerung.

Gemäß Bodenkarte Nordrhein-Westfalen liegen die Wertzahlen der Bodenschätzung bei 70 bis 90 und sind damit sehr hoch. Grundwasser ist nicht vorhanden, Staunässe liegt gem. Bodenkarte ebenfalls nicht vor.

In den am 19.05.2020 abgeteuften Bohrungen wurde kein Grundwasser gefunden. Das Plangebiet liegt außerhalb einer ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone.

## 2.3 Reale Vegetation

Die Flächen des Plangebietes werden vorwiegend als Wiesen- und Weideflächen genutzt. Die Bereiche, die an die Bestandsgrundstücke an der Straße ‚In der Mulde‘ angrenzen, weisen einzelne Gehölze und Bäume auf, die als Ausgleich angelegt worden sind. Die Flurstücke 160 und 34, beide Flur 50, innerhalb des Plangebietes wurden ursprünglich als Ausgleichsflächen für andere Projekte angelegt. Um eine Bebauung an dieser Stelle zu ermöglichen, wurden diese Ausgleichsflächen teilweise vom Ökokonto des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgezogen, wodurch ein Großteil der Flächen nicht mehr als Ausgleichsflächen gelten. Innerhalb dieser Flächen stehen Obstbaumsetzlinge, die im Zuge anderer Kompensationsmaßnahmen des Vorhabenträgers ortsnah umgepflanzt werden sollen. Dadurch sind diese Anpflanzungen innerhalb des Fachbeitrages nicht mehr zu berücksichtigen und es ist von einer intensiv genutzten Wiesenfläche auszugehen. Lediglich die nördliche Fläche im rückwärtigen Bereich der Straße ‚In der Mulde‘ wird als Ausgleichsfläche beibehalten, nicht vom Ökokonto subtrahiert und innerhalb der Ergänzungssatzung als solche bis auf ein neu anzulegendes Versickerungsbecken erhalten.

Die östliche Grenze des Plangebietes wird von dem dichten Gehölz- und Baumbestand entlang der Wurmatalstraße überragt. Ansonsten befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Gehölzbestände.

## 2.4 Landschaftsbild und Naherholung

Ein Großteil des Plangebietes besteht aus Wiesen- und Weideflächen. Es führen keine Wirtschaftswege oder Fußwege durch den Bereich, sodass die Flächen unzugänglich sind und dadurch für die Naherholung nur eine geringe Funktion haben.

### 3. Eingriffsbeschreibung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung werden Flächen weitestgehend überformt.

Der durch die Ergänzungssatzung verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 14.145 m<sup>2</sup>. Diese Flächen verteilen sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| • Wohngebiete     | ca. 9.669 m <sup>2</sup> |
| • Grünflächen     | ca. 2.931 m <sup>2</sup> |
| • Verkehrsflächen | ca. 1.545 m <sup>2</sup> |

### 4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs

#### 4.1 Boden und Wasser

Die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt eine Beeinträchtigung des Bodens dar. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung und die Erweiterung der Verkehrsflächen schränkt die Bodenfunktion als Speicher und der Puffer des Niederschlagswassers ein.

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens über eine zentrale Versickerungsanlage in den Untergrund abgeführt werden. Zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers sind Flachdächer der Hauptgebäude zusätzlich extensiv zu begrünen.

Im Zuge der Ausgleichmaßnahmen werden Teile des westlich des Plangebietes gelegenen Flurstücks 53, Flur 57, Gemarkung Übach-Palenberg, im Zuge der Rückbaumaßnahmen des landwirtschaftlichen Betriebes entsiegelt und renaturiert.

#### 4.2 Vegetation

Durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird ein darüber hinaus gehender Verlust erhaltenswerter Gehölzstrukturen vermieden. So werden die gehölzbestandenen Böschungsbereiche im Osten nahezu flächendeckend als zu erhalten festgesetzt. Ebenfalls als zu Erhalten festgesetzt sind die Ausgleichsflächen im Norden. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird ein weiterer Ausgleich geschaffen.

Weitere Grünflächen werden im Rahmen der Anlage der Versickerungsmulden hergestellt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Laubbäume zu pflanzen.

#### 4.3 Landschaftsbild und Naherholung

Durch den Erhalt der nördlichen und östlichen Gehölzbestände bleibt die Wahrnehmbarkeit des Plangebietes auch nach Realisierung der einzelnen Vorhaben teilweise eingeschränkt. Lediglich von Westen

und Süden wird die Bebauung von Wirtschaftswegen aus einsehbar sein. Durch weitere Begrünungen und Anpflanzungen wird die optische Wirkung des Plangebietes in den Landschaftsraum minimiert.

Durch die Anlage eines Fußweges wird das Gebiet an den westlich angrenzenden Landschaftsraum angebunden und wird somit Bestandteil der Naherholung.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich**

### **5.1 Anpflanzung von Bäumen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 6 ortstypische Laubbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **5.2 Dachbegrünungen**

Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen.

### **5.3 Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen in der Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist innerhalb der Grünfläche ein dreireihiger Mischgehölzstreifen in einem Abstand von 1,50 m gem. Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind die Wurzelwerke und Baumkronen der Bäume, die auf den östlich angrenzenden Flächen stehen und in das Plangebiet hineinragen, dauerhaft zu erhalten.

### **5.4 Heckenanpflanzungen**

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Plangebietsgrenzen sind als zweireihige ortstypische Heckenanpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden.

### **5.5 Vorgartengestaltung**

Vorgärten zwischen Hauptgebäude und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, sind mindestens zu 60 % zu begrünen. Steinschüttungen sind ausgeschlossen.

## **6. Ökologische Bilanzierung**

### **6.1 Methodik**

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der ‚Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ des Landes Nordrhein-Westfalen mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW‘, Stand März 2008. Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt wesentlich von der Bedeutung der Ausgangsfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild ab. Da keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von besonders hochwertigen Flächen vorliegt, kann gemäß Arbeitshilfe Eingriffsbewertung das vereinfachte Verfahren des Landes Nordrhein-Westfalen angewendet werden. Die exakte Flächenzuordnung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

### **6.2 Biotoptypenbeschreibung**

#### **6.2.1 Bestand**

- Intensivweide (3.4)  
Grundwert A : 3
- Obstwiese bis 30 Jahre (3.8)  
Grundwert A : 6, Korrektur + 0,5, Gesamtwert 6,5
- Böschung, strukturreich mit Baumbestand (4.7)  
Grundwert A : 5

#### **6.2.2 Planung**

- Verkehrsflächen mit nachgeschalteter Versickerung (1.2)  
Grundwert P : 0,5
- Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung (1.2)  
Grundwert P : 0,5
- Obstwiese bis 30 Jahre (3.8)  
Grundwert P : 6, Korrektur + 0,5, Gesamtwert 6,5
- Extensive Dachbegrünung mit nachgeschalteter Versickerung (4.1)  
Grundwert P : 0,5, Korrektur + 0,5, Gesamtwert 1,0
- Zier- und Nutzgarten (4.3)  
Grundwert P : 2
- Böschung, strukturreich mit Baumbestand (4.7)  
Grundwert P : 5
- Einzelbäume (7.4)  
Grundwert P : 5

- Versickerungsbecken, bedingt naturnah (9.3)  
Grundwert P : 6
- Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen  
90 - 100 % (6.4)  
Grundwert P : 7  
Das Feldgehölz wird nicht mitgerechnet, sondern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Fläche der Obstwiese zugeordnet und entsprechend mit 6,5 bewertet.

### 6.3 Bewertung

Die Wohngebietsflächen werden entsprechend des jeweiligen festgesetzten GRZ-Wertes berücksichtigt.

Die Flächen werden entsprechend des festgesetzten GRZ-Wertes von 0,35 berücksichtigt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist bis zu 50 % zugelassen.

Diese Überschreitungsmöglichkeit wird komplett als versiegelte Fläche angenommen. Daraus ergeben sich für die festgesetzte GRZ von 0,35 folgende Werte:

35 % Hauptgebäude, 17,5 % Überschreitung, somit ergibt sich für die Zier- und Nutzgärten ein Wert von 47,5 %.

Aufgrund der nachgeschalteten Versickerung wird für die versiegelten Flächen ein Wert von 0,5 angesetzt, sodass der Wert der Hauptbaukörper durch die extensive Dachbegrünung mit 1 angesetzt werden kann. Gemäß textlicher Festsetzung sind die Dachflächen der Hauptbaukörper extensiv zu begrünen.

### A Ausgangszustand Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.4	Intensivweide	11.859	3	-	3	35.577
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	1.808	6	+ 0,5 -	6,5	11.752
4.7	Böschung, strukturreich mit Baumbestand	478	5		5	2.390
<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>14.145</b>				<b>49.719</b>

## B Zustand gemäß Planung Geltungsbereich

Code	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert P	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	<i>Verkehrsfläche</i>	1.545				
1.2	Verkehrsflächen, mit nachgeschalteter Versickerung (abzgl. Bäume)	1.455	0,5	-	0,5	728
7.4	Einzelbäume (6 x 15 m²)	90	5	-	5	450
	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	9.669				
1.2	Versiegelte Flächen, mit nachgeschalteter Versickerung (17,5 %)	1.692	0,5	-	0,5	846
4.1	Extensive Dachbegrünung mit nachgeschalteter Versickerung (35 %)	3.384	0,5	+ 0,5	1	3.384
4.3	Zier- und Nutzgarten (47,5 %, abzgl. Fläche zur Erhaltung (-329 m²))	4.264	2	-	2	8.528
4.7	Böschung, strukturreich mit Baumbestand	329	5	-	5	1.645
	<i>Grünfläche</i>	2.931				
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre (Inkl. Feldgehölz)	2.195	6	+ 0,5	6,5	14.268
4.7	Böschung, strukturreich mit Baumbestand	126	5	-	5	630
9.3	Versickerungsbecken, bedingt naturnah	610	6	-	6	3.660
6.4	Feldgehölz (Siehe 3.8)	-	-	-	-	-
<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>14.145</b>				<b>34.139</b>

## C Gesamtbilanz

**Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A                    - 15.580**

**Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A                    ~ 68,7 %**



## 7. Zusammenfassung

Aufgrund des Erhaltes von Gehölzstrukturen im Bereich der Böschungen im Osten und im Norden kann der Eingriff minimiert werden. Des Weiteren werden innerhalb des Plangebietes zur Trennung der Nutzungen und insbesondere zur Versickerung weitere Grünflächen angelegt. Innerhalb des Plangebietes können ca. 69,0 % des Eingriffs ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 15.580 Ökopunkten wird durch Ökopunkte aus dem Ökokonto des Vorhabenträgers ausgeglichen. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger getroffen.

Es ist seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen, das Ökokonto um die westlich des Plangebietes gelegenen Flurstückes 53, Flur 57, Gemarkung Übach-Palenberg, zu erweitern. Auf den Flächen wird ein Ausgleich durch einen Teilrückbau des darauf gelegenen Hofes mit Entsiegelung der Flächen und Anpflanzung einer baumbestandenen Wiese vorgenommen. Auf der externen Ausgleichsflächen können insgesamt rund 21.060 Ökopunkte ausgeglichen werden.

Damit entsteht ein Gesamtwert von + 5.480 Ökopunkten, womit insgesamt ein Ausgleich von 111 % vorliegt.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes werden seitens des Vorhabenträgers künftig weiterhin Ausgleichsflächen innerhalb der Flurstücke 52, Flur 57 und 231, Flur 50, geschaffen.

## 8. Pflanzliste

Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Caprinus betulus	Hainbuche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Fagus sylvatica	Rotbuche
Corylus avellana	Gemeiner Hasel

2x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm





**Legende**

- 1.2 Verkehrsflächen mit nachgeschalteter Versickerung
- 4.1 Extensive Dachbegrünung
- 3.8 Obstwiese bis 30 Jahre
- 9.3 Versickerungsbecken, bedingt naturnah
- 4.3 Zier- und Nutzgarten
- 4.7 Böschung, strukturreich mit Baumbestand
- 6.4 Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90-100 %
- Bestandsbaum
- Baumpflanzung
- Abgrenzung bestehende Ausgleichsfläche
- Grenze des Geltungsbereichs

**ÜBACH-PALENBERG**

Frelenberg Wurmatalstraße

---

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Planung

Ohne Maßstab

Planung      RaumPlan Aachen

Datum        22.06.2020

