

# **GEMEINDE VETTWEISS**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. FH-6 ,In der Komm‘**

### **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG**



**UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ**

**08. August 2022**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Ausgangssituation**

### **2. Naturräumliche Grundlagen**

- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Boden und Wasser
- 2.3 Reale Vegetation
- 2.4 Luft und Klima
- 2.5 Landschaftsbild

### **3. Eingriffsbeschreibung**

### **4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs**

- 4.1 Boden und Wasser
- 4.2 Vegetation
  - 4.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - 4.2.2 Anpflanzung von Straßenbäumen
  - 4.2.3 Grundsätze der Pflanzmaßnahmen
- 4.3 Klima
- 4.4 Landschaftsbild

### **5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen**

- 5.1 Festsetzungen zum Ausgleich
- 5.2 Pflanzlisten

### **6. Ökologische Bilanzierung**

- 6.1 Methodik
- 6.2 Biotoptypenbeschreibung
  - 6.2.1 Bestand
  - 6.2.2 Planung
- 6.3 Bewertung

### **7. Zusammenfassung**

### **8. Externer Ausgleich**

## 1. Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. Fh-6 ‚In der Komm‘ liegt am nördlichen Rand der Ortslage Froitzheim angrenzend an den rückwärtigen Gärten der Straße ‚In der Komm‘. Nördlich des Plangebietes verläuft die L 33. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha.

Die Flächen des Plangebietes werden heute vorrangig als Ackerflächen genutzt und weisen keinerlei Gehölzstrukturen auf. Im Bereich des alten Verlaufs der Bundesstraße unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich eine mit großkronigen Bäumen bestandene Allee. Südlich im Bereich der privaten Gärten der Straße ‚In der Komm‘ sind vereinzelte Laubbäume, Sträucher und Hecken vorzufinden. Es handelt sich um siedlungstypische Ziergärten. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen ausgeräumte Ackerflächen an das Plangebiet an.

Das Gelände fällt von Südwesten (191,44 m ü. NHN) nach Nordosten (182,05 m ü. NHN) relativ gleichmäßig um 9,39 m ab.

Der Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortslage Froitzheim und damit auch das Plangebiet aufgrund der geringen Größe des Siedlungsbereiches als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Östlich des Plangebietes wird noch der ursprüngliche Verlauf der B 56 unmittelbar angrenzend an das Plangebiet dargestellt.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist den Großteil der Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche aus. Im Osten ist entlang der alten Bundesstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dargestellt. Die im Norden dargestellte Ortsrandeingrünung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Am Ostrand des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gasfernleitung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 ‚Vettweiß‘, Kreis Düren und wird dort als Fläche zur Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen dargestellt. Direkt im Osten des Plangebietes entlang der alten Bundesstraße wird als Maßnahme die Anpflanzung bzw. Erhalt einer Allee dargestellt.

Der hier vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. Fh-6 dient der Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanumsetzung auf den Naturhaushalt und der Darlegung der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der ‚Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ des Landes NRW mit der Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand März 2008) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW‘.

## **2. Naturräumliche Grundlagen**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Froitzheim zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Straße ‚In der Komm‘ und der L 33. Das ca. 2,5 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 68, Flur 37, Gemarkung Froitzheim.

Im Süden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Straße ‚In der Komm‘ (Flurstücke 84-99, 105, 106, 285 und 288, Flur 36), im Osten durch die alte B 56 (Flurstück 50, Flur 37) im Norden durch das Flurstück 67 und im Westen durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 54, Flur 37) begrenzt.

### **2.2 Boden und Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß der Kartierung der schutzwürdigen Böden in NRW fruchtbare Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Es handelt sich hierbei um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Diese Böden tragen maßgeblich zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie aufgrund ihres ausgeglichenen Wasserhaushaltes zum Schutz von Grundwasser bei. Weiterhin besitzen sie ein hohes Nährstoffangebot und speichern, filtern und puffern Stoffeinträge besonders effektiv.

Die oberste Bodenschicht besteht aus Lösslehm, Löss und Schwemmlöss. Die Mächtigkeit dieser Bodenschicht beträgt 0,9 bis 2,0 m. Darunter sind die Hauptterrasse der Rur und die Hauptterrasse des Rheins anzutreffen. Die Hauptterrassenschichten lagern in einer Mächtigkeit zwischen 0,4 u.GOK und 2,00 m u.GOK. Unterhalb der Hauptterrassen-Schichten lagern die Kieseloolith Schichten. Die Mächtigkeit kann im Untersuchungsbereich mit ca. 35,0 m bis ca. 45,0 m abgeschätzt werden.

Die hydrologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet werden im obersten Grundwasserstockwerk regional durch die meteorologischen Randbedingungen, die Neigung der Aquicluden und die hydraulisch wirksame Störungszone „Stockheimer Sprung“, bestimmt. Die Grundwasserströmung vollzieht sich hiernach, bei einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Nord-Nordwest innerhalb der beiden Hauptterrassen-Schichten sowie hauptsächlich den Kieseloolith-Schichten, in einer Höhe von ca. 170,00mNHN bis ca. 175,00mNHN. Das Grundwasser konnte am Untersuchungstag (04.03.2021) entsprechend bis ca. -4,00m u.GOK (d.h. bis oberhalb von rd. 179,56mNHN) erwartungsgemäß nicht angetroffen werden. Gemäß der Darstellungen in den Hydrologischen Karten NRW sind für das Bezugsjahr 10/1955, vor Betrieb der großen Sümpfungsmaßnahmen, dahingegen im Plangebiet Grundwasserhöhen von ca. 184,00mNHN bis ca. 188,00mNHN im Plangebiet ausgewiesen.

Die Versickerungsfähigkeit der Lockergesteinsschichten wurde anhand von Versickerungsversuchen untersucht. Ergebnis ist, dass die

Wasserdurchlässigkeit zwischen  $2,6 \times 10^{-7} \text{m/s}$  und  $9,9 \times 10^{-8} \text{m/s}$  liegt. Daher kann der Boden als nur schwach durchlässig bezeichnet werden und eine Versickerung ist daher im Plangebiet nicht möglich.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

### **2.3 Reale Vegetation**

Das Plangebiet stellt sich heute als großflächig ausgeräumtes Intensivackerland ohne Wildkrautarten dar. Am Südrand befindet sich zwischen Ortsrand und Ackerfläche eine langgezogene Intensivwiese. Der Bereich weist in der Fläche keinerlei Biotopstrukturen auf, die der Gliederung der Flächen oder dem Windschutz dienen. Lediglich unmittelbar östlich des Plangebietes besteht entlang der alten Bundesstraße eine Allee aus großkronigen Laubbäumen, die als Windschutz und gliederndes Element dient.

### **2.4 Luft und Klima**

Aufgrund der heute vorwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die Bedeutung als Austauschgebiet ist jedoch aufgrund der geringen topographischen Unterschiede als sehr gering einzustufen. Die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu möglichen Geruchsbelästigungen durch Düngung dieser Flächen.

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die für eine Beurteilung gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie relevant sind.

### **2.5 Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Zülpicher Börde zur Eifel in der Nähe zum Naturschutzgebiet Drover Heide. Das Gelände fällt gleichmäßig um rund 9 m zur östlich gelegenen Ebene der Börde ab und ist bereits durch die sehr fruchtbaren Lössböden gekennzeichnet.

Der direkt an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum wird vor allem geprägt durch den Verlauf der alten Bundesstraße direkt im Osten des Plangebietes, der als Allee ausgeprägt und dadurch mit großkronigen und erhaltenswerten Laubbäumen bestanden ist.

Das Plangebiet selbst besteht lediglich aus einer ausgeräumten, intensiv genutzten Ackerfläche.

### 3. Eingriffsbeschreibung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird der heutige Zustand des Plangebietes komplett überformt. Anstelle von landwirtschaftlichen Nutzflächen treten siedlungsspezifische Lebensräume. Das Plangebiet dient der Bereitstellung von familiengerechten Baugrundstücken insbesondere für Einfamilienhäuser. Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage ist die Ausweisung eines entsprechenden Gebietes dringend geboten. Seitens der Gemeinde Vettweiß wird insbesondere eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. So ist es von besonderem öffentlichem Interesse, durch die Ausweisung eines attraktiven Angebotes neuer Baugrundstücke einerseits der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist die Entwicklung eines durchgrüneten hochwertigen Baugebietes, dass in den Bestand integriert ist. Der durch den Bebauungsplan verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 2,5 ha. Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

- Bauflächen ca. 1,95 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,35 ha
- Flächen für die Entwässerung ca. 0,18 ha
- Grünflächen ca. 0,02 ha

### 4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs

#### 4.1 Boden und Wasser

Die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt eine Beeinträchtigung des Bodenschutzes dar. Die Oberflächenversiegelung schränkt die Bodenfunktion als Speicher und Puffer des Niederschlagswassers ein. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird einem Rückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt. Dafür wird im Bebauungsplan eine Fläche in einer Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> als Fläche für die Entwässerung festgesetzt. Aufgrund des nur schwach durchlässigen Bodens wird das Regenwasser gedrosselt in den Ellemaarsgraben ortsnah eingeleitet. Innerhalb des Rückhaltebeckens ist mit geringen Versickerungsverlusten zu rechnen, da die mittlere Wasserdurchlässigkeit voraussichtlich ca.  $2,0 \times 10^{-7}$  m/s beträgt.

Durch die Minimierung der Verkehrsflächen auf das technisch notwendige Maß und durch die planungsrechtliche Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird die Versiegelung eingegrenzt. Zusätzlich wird im Bebauungsplan bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass die Oberflächen von KfZ-Stellplätzen und Garagenzufahrten auf den Privatgrundstücken in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen sind.

## **4.2 Vegetation**

### **4.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Schaffung eines homogenen und grüingeprägten Übergangs zum Landschaftsraum werden entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grenzen der Baugebiete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sind mit standorttypischen und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung wird im Bereich der nördlich der Wendeanlage gelegenen Grünfläche festgesetzt.

### **4.2.2 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Durch Pflanzung von insgesamt 10 Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Straßenraum in das grüingeprägte Gesamtbild eingebunden und die Aufenthaltsqualität erhöht. Die konkreten Baumstandorte sind nicht vorgegeben und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

### **4.2.3 Grundsätze der Pflanzmaßnahmen**

Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen sind günstige Wachstumsbedingungen durch Herstellung der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu schaffen. Die Bäume sollen verankert und vor Beschädigungen gesichert werden. Bei der Pflanzung von Hecken sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 zu schaffen. Die Gehölze sollen ebenfalls verankert und vor Beschädigungen gesichert werden.

## **4.3 Klima**

Aufgrund des gleichmäßig in West-Ost-Richtung abfallenden Geländes, der geringen Gebäudedichte und -höhen und der offenen Bauweise ist nicht davon auszugehen, dass durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation in den südlich angrenzenden Gebieten negativ beeinflusst wird. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftbewegungen zu erwarten.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes wird sich die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch entsprechende Geruchsimmissionen verbessern. Diese Beeinträchtigung wird jedoch weiterhin für die Bewohner der nördlichen Bebauung des Plangebietes Gültigkeit haben.

#### 4.4 Landschaftsbild

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes wird sich das zukünftige Landschaftsbild ändern und dem typischen Bild eines Ortsrandes entsprechen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden dazu führen, dass langfristig im Bereich der Gartenflächen die Gehölzstrukturen und Bäume dominieren werden. Die an den Landschaftsraum angrenzenden Gartenflächen werden zu einer Verzahnung zwischen Gärten und Landschaftsraum führen. Im Erscheinungsbild kommt es zu einer Verschiebung des heutigen Ortsrandes Richtung Norden.

### 5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1 Festsetzungen zum Ausgleich

- 5.1.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Dorfgebiete sind heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.1.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche sind in einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.
- 5.1.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.1.4 Vorgartenflächen, die nicht als Stellplatz, Abstellplatz, Zufahrt oder Zugang dienen, sind zu begrünen. Stein- und Schotterflächen sind im zu begrünenden Bereich unzulässig. Als Vorgartenfläche gilt der Bereich zwischen vorderer geplanter Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche.
- 5.1.5 Die Oberflächen von KFZ-Stellplätzen und Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Privatgrundstücken sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

#### 5.2 Pflanzlisten

##### Pflanzliste 1 – Flächen zum Anpflanzen

Bäume (3x verpfl., StU 18-20 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke



Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher (3x verpfl., 3-4 Triebe, Höhe 125-150 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Pflanzliste 2 - Verkehrsflächen

Bäume (Hochstamm, 3x verpfl., StU 18-20 cm)

Acer platanoides ‚Crimson King‘	Rotblättriger Spitz-Ahorn ‚Crimson King‘
Acer platanoides ‚Deborah‘	Spitz-Ahorn ‚Deborah‘
Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘	Amberbaum ‚Paarl‘
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Schmale Traubenkirsche
Pyrus calleryana ‚Bradfort‘	Stadt-Birne ‚Bradfort‘

## 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 LANUV (Stand März 2008) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW‘.

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.

### 6.2. Biotoptypenbeschreibung

#### 6.2.1 Bestand

- Acker, intensiv genutzt, (3.1)  
Grundwert A: 2, aufgrund der hohen Bodenqualität Korrekturfaktor 1,2; Gesamtwert 2,4
- Intensivwiese, (3.4)  
Grundwert A: 3, aufgrund der hohen Bodenqualität Korrekturfaktor 1,2; Gesamtwert 3,6

#### 6.2.2 Planung

- Versiegelte Flächen (1.1)  
Grundwert P: 0
- Teilversiegelte Flächen (1.3)  
Grundwert P: 1
- Intensivwiese / Feuchtwiese (3.4/3.6)  
Grundwert P: 4
- Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen (4.3)  
Grundwert P: 2
- Gehölzstreifen,  $\geq 50$  % mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen (7.2)
- Einzelbäume,  $\geq 50$  % lebensraumtypisch (7.4)  
Grundwert P: 5

### 6.3 Bewertung

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von Juli 2022.

Die schutzwürdigen Böden werden mit einem Korrekturfaktor von 1,2 bewertet, sodass sich ein Gesamtwert von 2,4 bzw. 3,6 für die entsprechenden Ackerflächen bzw. Wiesenflächen ergibt.

Die Dorfgebietsflächen werden entsprechend des festzusetzenden GRZ-Wertes von 0,4 bzw. 0,35 berücksichtigt. Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % können zusätzliche Flächen versiegelt werden. Gleichzeitig wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze, etc. (ca. 50 % der Überschreitungsmöglichkeit) in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen sind. Diese Flächen werden in der Berechnung den teilversiegelten Flächen (1.3) zugeordnet. Die Gartenflächen der Dorfgebiete (MD 1: 40 %, MD 2: 47,5 %) werden als Zier- und Nutzgarten berechnet.

Daraus ergeben sich für die innerhalb des MD 1 festgesetzte GRZ von 0,4 folgende Werte:

40 % Hauptgebäude, 10 % Überschreitung (vollversiegelt), 10 % Überschreitung (teilversiegelt); somit ergibt sich für die Nutzgärten ein Wert von 40 %.

Innerhalb des MD 2 ergeben sich bei der festgesetzten GRZ von 0,35 folgende Werte:

35 % Hauptgebäude, 8,75 % Überschreitung (vollversiegelt), 8,75 % Überschreitung (teilversiegelt); somit ergibt sich für die Nutzgärten ein Wert von 47,5 %.

#### A 1 Ausgangszustand des Plangebietes

Code	Biotoyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grund- wert A	Korrektur	Gesamt- wert	Einzel- Flächen- wert
3.1	Ackerflächen, intensiv genutzt	23.144	2	1,2	2,4	55.546
3.4	Intensivwiese	1.854	3	1,2	3,6	6.674
<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>24.998</b>				<b>62.220</b>

## B 1 Zustand gemäß Planung

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grund- wert P	Korrek- tur	Gesamt- wert	Einzel- Flächen- wert
1.1	Verkehrsfläche, versiegelt (abzüglich der Bäume)	3.193	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude, Nebenanlagen (WA 1 und 2) (50% von 10.665)	5.333	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude, Nebenanlagen (WA 3) (43,75% von 8.792)	3.847	0	1	0	0
1.3	Teilversiegelte Flächen, Zufahrten, Terrassen (WA 1 und 2) (10% von 10.665)	1.066	1	1	1	1.066
1.3	Teilversiegelte Flächen, Zufahrten, Terrassen (WA 1 und 2) (8,75% von 8.792)	769	1	1	1	769
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (40 % von 10.665) (abz. Gehölzflächen) (WA 1 und 2)	4.175	2	1	2	8.350
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (47,5 % von 8.792) (abz. Gehölzflächen) (WA 3)	3.092	2	1	2	6.184
3.4/3.6	Intensivwiese / Feuchtwiese, Rückhaltebecken	1.829	4	1	4	7.316
7.2	Gehölze, priv. Grünfl.	219	5	1	5	1.095
7.2	Gehölze, Wohngebiet	1.175	5	1	5	5.875
7.4	Straßenbäume (10 x 30)	300	5	1	5	1.500
<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>24.998</b>				<b>32.155</b>

## C Gesamtbilanz

**Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A** - 30.065

**Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A** 51,7 %

## 7. Zusammenfassung

Die hohe Qualität des Bodens wird durch Multiplikation des Wertes für intensive Acker- und Wiesenflächen mit einem Korrekturfaktor von 1,2 hinreichend berücksichtigt. Gemäß Bilanzierung kann innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich von 51,7 % realisiert werden. Somit verbleiben 30.065 Punkte, die extern auszugleichen sind.

## 8. Externer Ausgleich

Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurde mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vertraglich geregelt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden verknüpft mit dem gemäß Artenschutzprüfung zusätzlich geforderten Ausgleich für die beiden Vogelarten Feldlerche, der auf einer 1 ha großen Feldfläche bereitzustellen und 30 Jahre lang entsprechend der Kriterien für die Feldlerche zu bewirtschaften ist. Die Flächen sind auch für das Rebhuhn geeignet.

Insgesamt handelt es sich bei den Ausgleichsmaßnahmen um einen funktionalen Ausgleich.

Der Ausgleich wird auf den Flurstücken 72-74, Flur 40, Gemarkung Froitzheim und auf dem Flurstück 142, Flur 1, Gemarkung LUXHEIM realisiert.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

### **Flurstücke 72-74, Flur 40, Gemarkung Froitzheim**

Die Ökokontofläche ist bis Sommer 2019 intensiv als Acker genutzt worden. Die Umwandlung in Grünland erfolgte mittels Einsaat einer kräuterreichen Saatgut-Mischung, bestehend aus autochthonen Arten. Anschließend wurde die Nutzung des Grünlandes extensiviert. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 18.169 Ökopunkten zugeordnet.

### **Flurstück 142, Flur 1, Gemarkung LUXHEIM**

Auf der intensiv genutzten Ackerfläche werden Strukturen angelegt, die den Lebensraum für typische Tierarten der offenen Feldflur optimieren. Dabei ist die Anlage eines Blühstreifens/-feldes, der Anbau von Getreide oder Luzerne oder die Anlage einer Schwarzbrache möglich. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 11.896 Ökopunkten zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahme beinhaltet den Ausgleich für 1 Brutrevier der Feldlerche.



## FLÄCHEN

- 4.3 Zier- und Nutzgarten mit < als 50 % heim. Gehölzen
- 7.2 Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %
- 3.4/ Intensiwiese  
3.6 Feuchtwiese
- 3.8 Obstwiese bis 30 Jahre
- 1.1 Versiegelte Flächen

## VETTWEISS-FROITZHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. FH-6**  
- In der Komm -

Landschaftspflegerischer  
Fachbeitrag

Planung

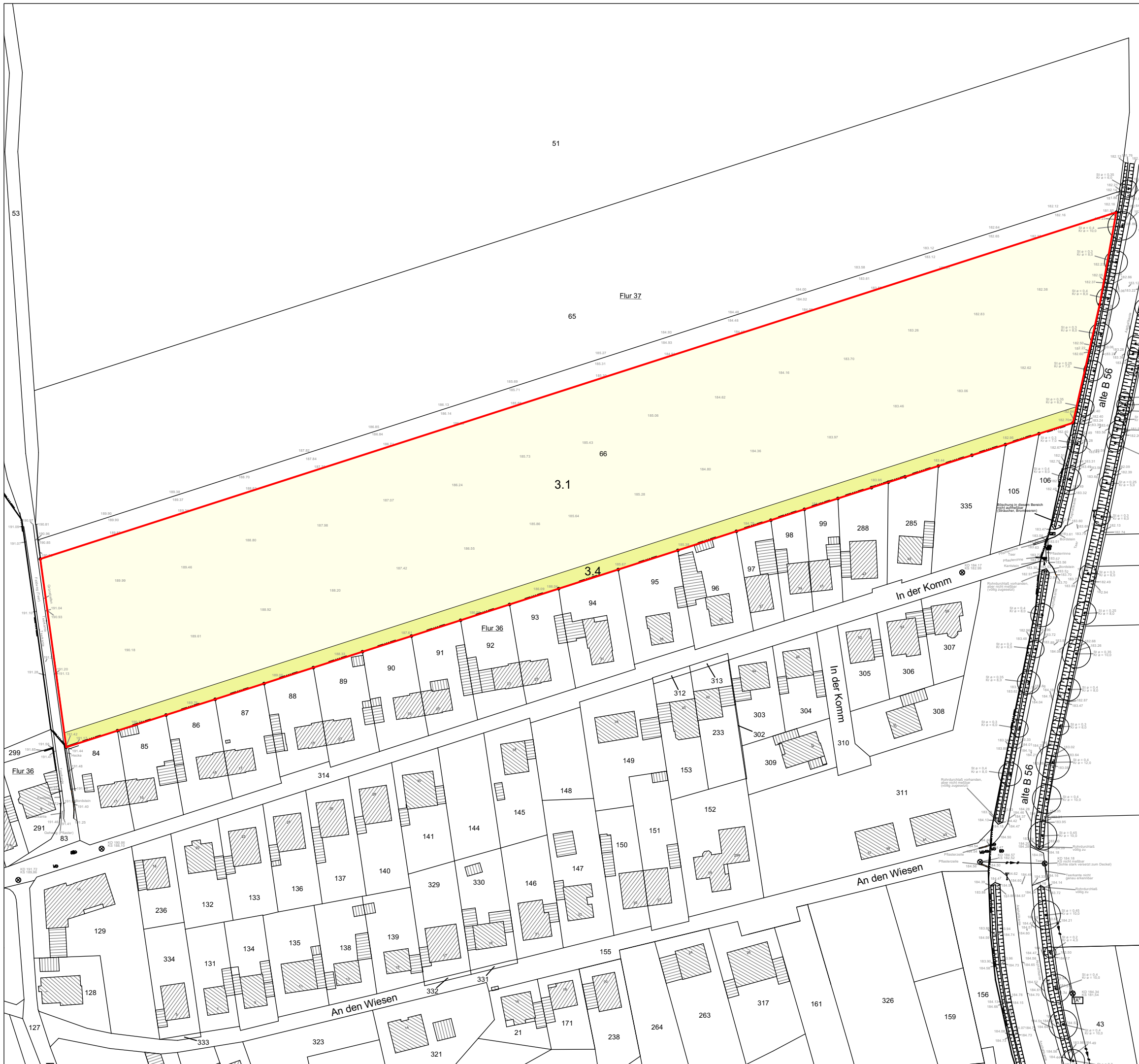
Ohne Maßstab

Planung

RaumPlan Aachen

Datum

8. August 2022



## FLÄCHEN

- 3.1 Acker, intensiv
- 3.4 Intensivwiese

# VETTWEISS-FROITZHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. FH-6**  
- In der Komm -

Landschaftspflegerischer  
Fachbeitrag

**Bestand**

Ohne Maßstab

Planung

RaumPlan Aachen

Datum

8. August 2022