



**BEBAUUNGSPLAN NR. 115 „SÜDLICH LINDENSTRASSE“ IN
BAESWEILER-BEGGENDORF**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Datum: 08. März 2024

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Guido Beuster

Freier Landschaftsarchitekt

Im Granterath 11
41812 Erkelenz
guido-beuster@t-online.de

Tel. 02431 / 943 44 78
Fax. 02431 / 943 49 53
www.guido-beuster.de

Auftraggeber:

BKLS Immobilien Aachen GmbH
Jakobstraße 18

52064 Aachen

Bearbeitung:

Guido Beuster Landschaftsarchitekt

Erkelenz, den 08. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Lage im Raum	2
1.3	Planerische Vorgaben	4
2.0	BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG	6
2.1	Derzeitige Nutzung	6
2.2	Naturräumliche Grundlagen	6
2.2	Reale Vegetation/ Biotoptypen	9
2.3	Artenschutz	13
2.4	Landschaftsbild	14
3.0	DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFF	16
3.1	Eingriffsbeschreibung	16
3.2	Konfliktvermeidung / -verminderung	17
4.0	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	19
5.0	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG	23
6.0	ERSATZMASSNAHMEN	24
7.0	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	25
	Kartenverzeichnis / Literaturverzeichnis	29

ANHANG

BESTANDSPLAN	in M. 1 : 700
EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSPPLAN	in M. 1 : 700

1.0 EINLEITUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die ehemalige denkmalgeschützte Brauerei südlich der Lindenstraße in Baesweiler-Beggendorf sowie südlich angrenzende Grundstücke wurden durch einen Investor erworben. Hierdurch ergibt sich erstmals die Chance, diesen Bereich als städtebauliche Einheit unter Berücksichtigung der Denkmalsubstanz zu entwickeln und dem Wunsch der Dorfgemeinschaft folgend im Wege der Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen. Es ist eine Mischung von normalen Wohnungen, altengerechten Wohnungen und Wohnformen, die vor allem Familien ansprechen sollen, geplant.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Baesweiler in seiner Sitzung am 24.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südlich Lindenstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag LPF zu erstellen.

Mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags beauftragte die BKLS Immobilien Aachen GmbH im Juni 2022 das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz.

1.2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt relativ zentral innerhalb der Ortslage Beggendorf zwischen der Lindenstraße und der Carl-Alexander-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Baesweiler, Flur 26, Flurstücke 696, 1104, 1121, 1307, 1327.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,68 ha.

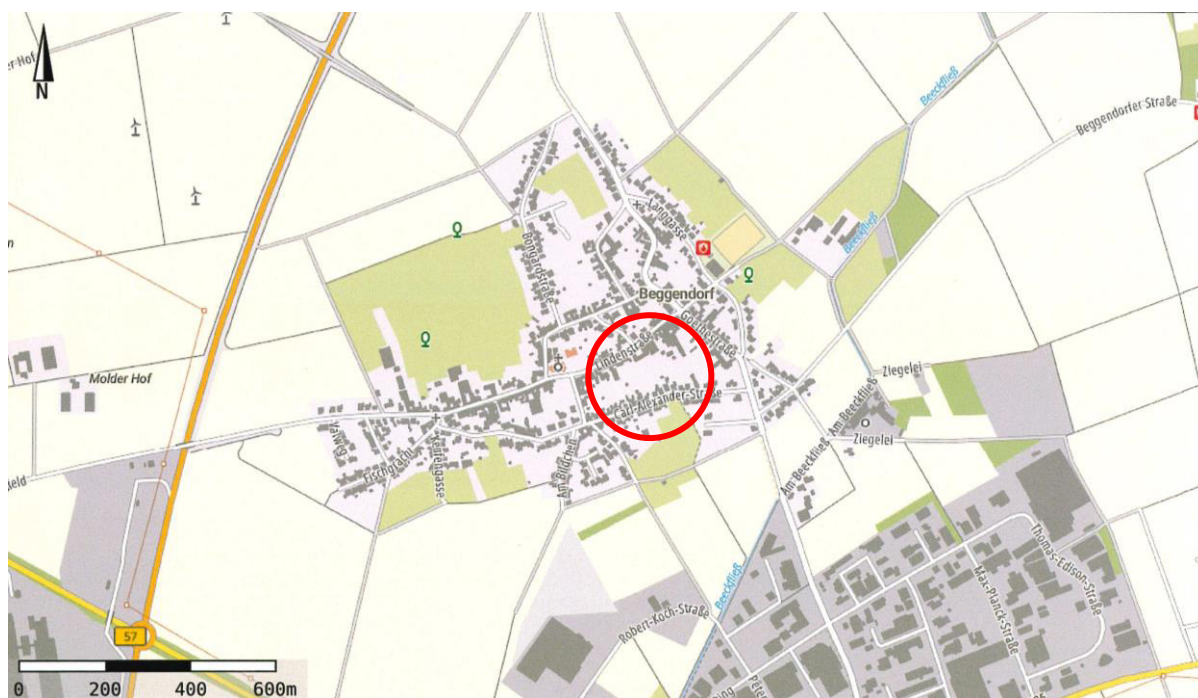


Abb. 1 Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

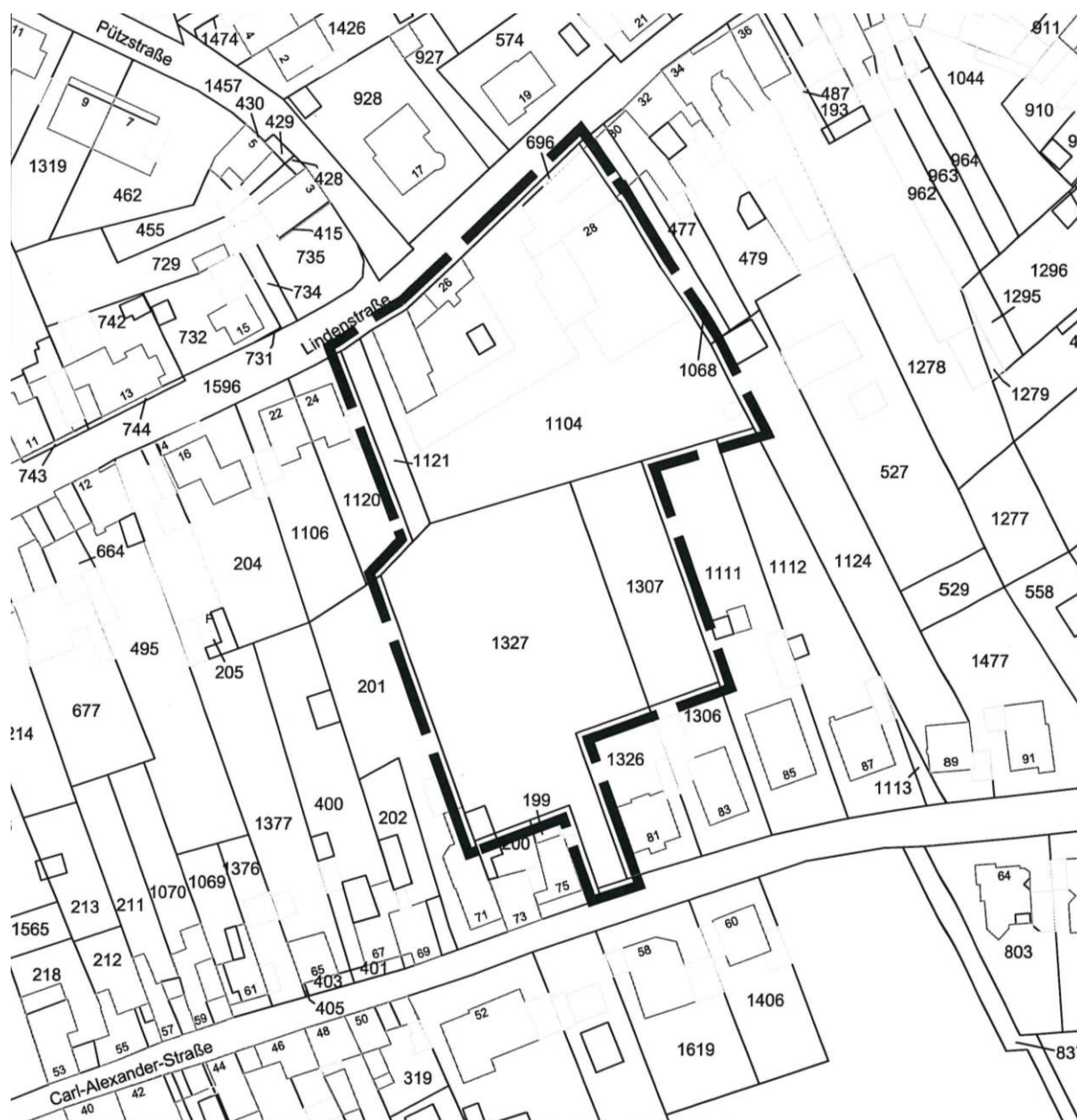


Abb. 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 115 „südlich Lindenstraße“ / Quelle: Begründung zum Bebauungsplan

1.3 PLANERISCHE VORGABEN

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Allerdings befindet sich der Bereich innerhalb der Ortslage von Beggendorf. Eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung und Eigenentwicklung des Ortes ist daher an dieser Stelle mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.



Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003, Blatt L 5100/5102

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Bekannt gemacht am 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "MD - Dorfgebiet" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

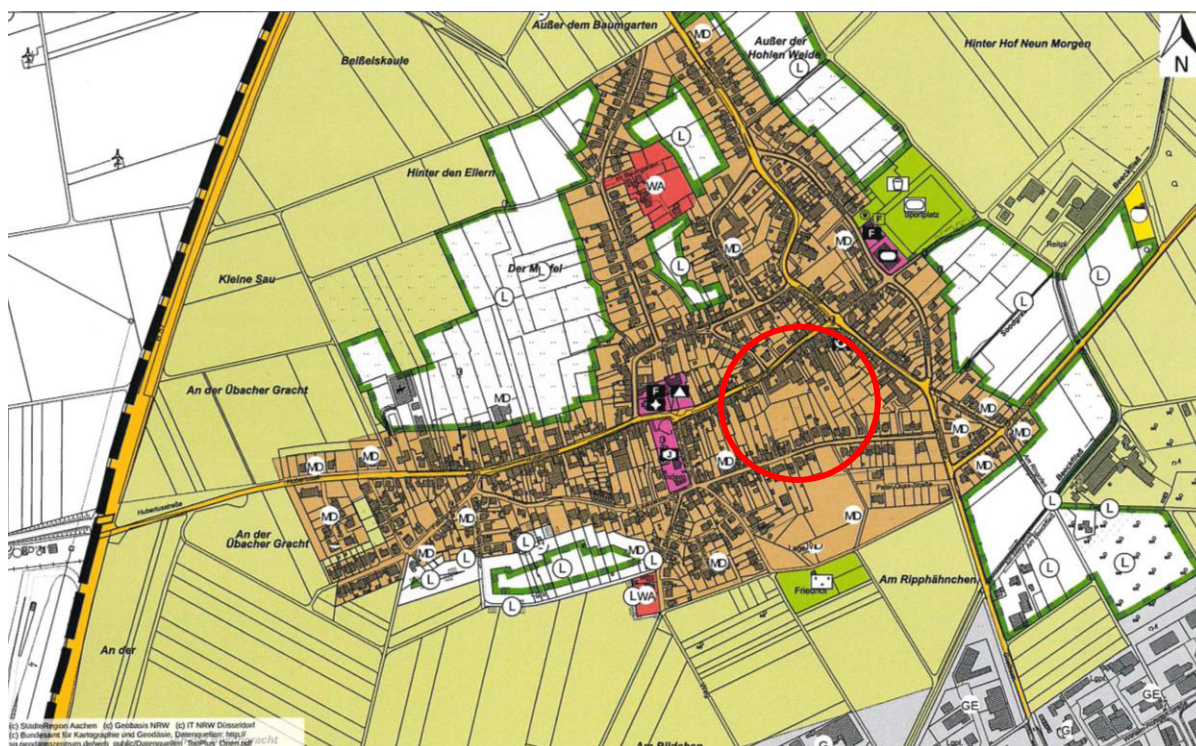


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler

Bestendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich.

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, so dass keine Vorgaben oder Beschränkungen zu erwarten sind.

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG

2.1 DERZEITIGE NUTZUNG

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist durch eine historische Hofanlage (mit vorgelagertem Anbau aus den 1970er Jahren), die teilweise bewohnt ist, geprägt. Darüber hinaus existieren dort noch eher gewerbliche Nutzungen, wie eine Lagerhalle für Oldtimer/ KFZ-Werkstatt (Nebengebäude). Der südliche Teil wird landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum *Aldenhovener Platte* einer Untereinheit der *Jülicher Börde*.

Gemäß der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands des Bundesamtes für Naturschutz würde man hier als potentielle natürliche Vegetation den *Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Flattergras-Buchenwald* vorfinden.

Boden

Gemäß den Angaben im Geoportal NRW befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes Kolluvisol und im südlichen Teil Parabraunerde. Bei den Böden handelt es sich um stark tonigen Schluff und schluffigen Lehm mit einer sehr hohen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer mittleren gesättigten Wasserleitfähigkeit. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden 3. Auflage handelt es sich um fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertzahlen liegen bei 70 - 90 (siehe Abb. 5).

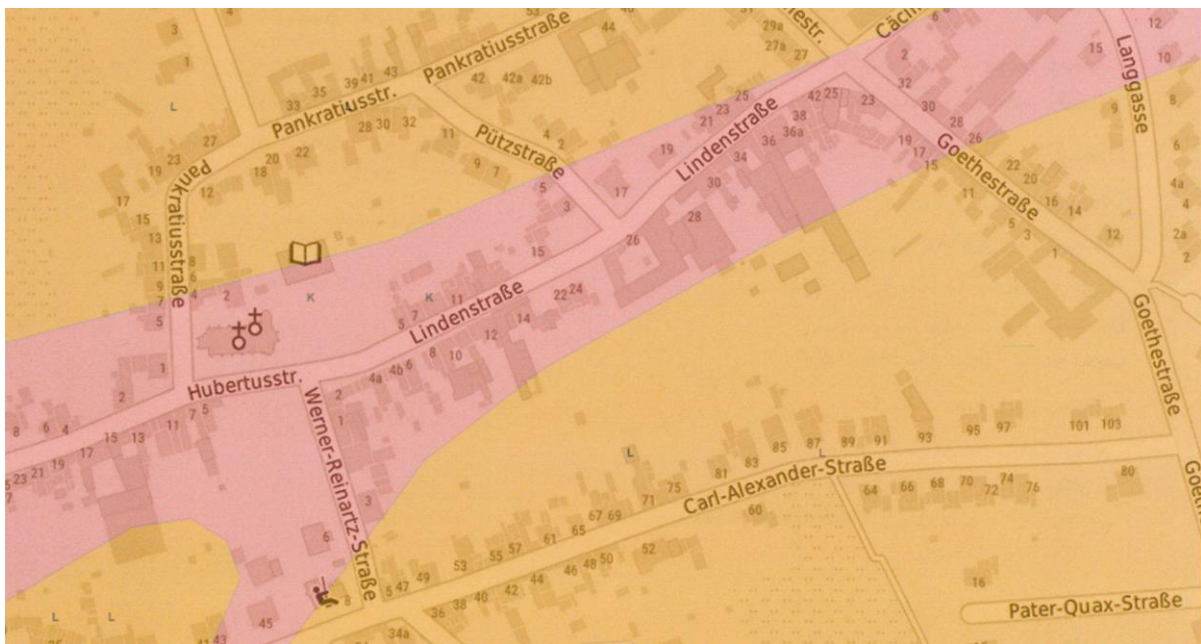


Abb. 5 Auszug aus dem Geoportal NRW, Stand: 10.05.2023

Seitens Hydro.O. Geologen und Ingenieure wurde im August 2022 ein Baugrund- und Versickerungsgutachten erstellt.

Die durchgeführten Bodenerkundungen zeigen folgendes Bodenprofil:

Im Bereich der Wiesenfläche steht in der Schicht 1 ca. 10 - 20 cm mächtiger umgelagerter Oberboden an. In der Schicht 2 reichen bis in Tiefen zwischen rund 1,0 m und 1,5 m unter GOK grobkörnige Auffüllungen. Daran anschließend befindet sich in Schicht 3 bis in Tiefen von ca. 5,0 - 6,0 m unter GOK Lösslehm. In der darunter liegenden Schicht 4 sind tragfähige Terrassensande anzutreffen.

Die Versickerung von unbelasteten, auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassern ist im Untersuchungsgebiet grundsätzlich möglich. Aufgrund der hohen Tiefe der Oberkante der versickerungsfähigen Terrassensande von $\geq 5,0$ m u. GOK ist eine Errichtung von Versickerungsanlagen jedoch mit einem erhöhten technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswassern konnte im vorliegenden Fall über Versickerungsschächte oder nach einem Austausch des sehr gering wasserdurchlässigen Lösslehms bis an die Oberkante der Terrassensande auch über Versickerungsrigolen oder kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme im Untergrund versickert werden. Andere technische Lösungen zur Schaffung eines hydraulischen

Anschlusses an die versickerungsfähigen Sande sind ebenfalls denkbar. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Ebene der Baugenehmigung ein förmliches wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (UWB) erforderlich. Aufgrund der Vergleichsweise aufwändigen Herstellung wird vor einer möglichen Antragstellung eine Abstimmung über die generelle Realisierbarkeit bzw. mögliche technische Lösungen mit der UWB empfohlen.

Bei der Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1 m zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) einzuhalten. Da Grundwasser erst ab ca. 13,0 m unter Geländeniveau zu erwarten ist, sind diesbezüglich keine Einschränkungen zu erwarten.

Weiterhin ist ein Mindestabstand von 2,0 m von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Zu unterkellerten Gebäuden (ohne wasserdruckhaltende Abdichtung) ist ein Abstand einzuhalten, der dem 1,5-fachen der Baugrubentiefe entspricht.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen (DIN 4149:2005-04) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse „S“ zugeordnet.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Hinsichtlich der Grundwassersituation ist für den Geltungsbereich im Geoportal NRW die Grundwasserstufe 0 - ohne Grundwasser angegeben.

2.3 REALE VEGETATION / BIOTOPTYPEN

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch die Bestandsgebäude der Alten Brauerei und den daran angrenzenden Rasenflächen und unbefestigten Flächen geprägt.

Im südlichen Teil des Plangebietes dominiert die intensiv genutzte Weidefläche in deren Randbereichen partiell Strauchhecken mit lebensraumtypischen Gehölzen und vereinzelt lebensraumtypische Bäume stocken.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich dörfliche Bebauung mit den dazugehörigen Gärten.



Foto 1: Plangebiet aus nordöstlicher Richtung / Alte Brauerei Lindenstraße (Foto vom 25.01.2023)



Foto 2: Westliche Plangebietsgrenze aus nördlicher Richtung (Foto vom 25.01.2023)



Foto 3: Innenhof Alte Brauerei (Foto vom 25.01.2023)



Foto 4: Rückwärtiger Bereich Alte Brauerei (Foto vom 25.01.2023)



Foto 5: Anschlussbereich an die Carl-Alexander Straße aus nördl. Richtung (Foto vom 25.01.2023)



Foto 6: Plangebiet aus südlicher Richtung (Foto vom 25.01.2023)

Die Einteilung und Bezeichnung der Biotoptypen (einschl. Code) erfolgt gemäß der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck.*

Bewertung nach *Dankwart Ludwig, 1990*

Zur Bewertung werden bei diesem Verfahren sechs Kriterien herangezogen, die in ihrer Gesamtheit eine Einstufung der Biotoptypen bezüglich der Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes möglich machen. Zur ökologischen Bewertung der Biotoptypen werden die Einzelkriterien Natürlichkeit (N), Wiederherstellbarkeit (W), Gefährdungsgrad (G), Maturität (M), Struktur- u. Artenvielfalt (S) und Häufigkeit (H) herangezogen. Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Punktbewertungssystem, bei dem die Wertzahlen der Einzelkriterien additiv verknüpft werden. Die einzelnen Bewertungskriterien werden dabei gleichgewichtet. Die Wertzahlen, die den Einzelkriterien zugeordnet werden, liegen zwischen 0 und 5.

Die Summe -Su- der Einzelwerte entspricht den **ökologischen Werteinheiten -ÖW-** des Biotoptyps **pro m².**

Ludwig gibt im Anhang Einzelwerte, geordnet nach Naturraumgruppen, vor. Das Planungsgebiet gehört zur Naturraumgruppe 3 *LöbBörde*.

Ein Biotoptyp der gemäß *Ludwig* als nicht ausgleichbar (Au) eingestuft ist, wird in der folgenden Tabelle mit einem N gekennzeichnet.

Code	Biotoptypen	N	W	G	M	S	H	Su	Au
BB1	Strauchhecke	3	2	3	3	3	3	17	
BF33	Einzelbaum, standorttyp., stark. Baumholz	2	4	4	3	2	2	17	N
BF32	Einzelbaum, standorttyp., mittl. Baumholz	2	3	3	3	2	2	15	N
EB31	Weide	2	1	1	3	2	1	10	
HJ5	Garten mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	
HM51	Rasen	1	1	1	1	1	1	6	
HY2	Unbefestigte Fläche	1	0	0	0	1	1	3	
HY1	Versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	

2.4 ARTENSCHUTZ

Gemäß den §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen wurde durch D. Liebert Büro für Freiraumplanung eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Auf Basis einer Datenrecherche erfolgte zunächst eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne einer ASP I. In dieser Prüfung konnten Verbotstatbestände für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden. Folglich wurden im Frühjahr/Sommer 2022 Kartierungen der genannten Artengruppen durchgeführt. Es konnten keine planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet festgestellt werden. Hinweise auf relevante Fledermausvorkommen, wie z.B. eine Wochenstube der gebäudebewohnenden Zwergfledermaus, konnten nicht gefunden werden.

Auf Basis der Ergebnisse aus den Kartierungen erfolgte eine Bewertung des Vorhabens im Sinne einer Artenschutzprüfung der Stufe II.

Der Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Baufeldfreimachung (Abschieben von

Oberboden, vorbereitende Arbeiten) ist außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres vorzunehmen. Eine Abweichung davon ist nur nach vorheriger Kontrolle und Abstimmung mit der UNB der Städteregion Aachen abbildbar. Einzelne Fledermäuse könnten zu allen Zeiten am Gebäude quartieren. Massive Abrissarbeiten von Fassadenteilen sind daher ab November bis Ende Februar möglich.

Erheblichen Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht abbildbar.

Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für planungsrelevante Vogelarten nicht zu erwarten. Einzelne Fledermausquartiere müssen nicht ersetzt werden, da jede Bausubstanz inkl. der neu zu erwartenden Bausubstanz Quartiermöglichkeiten bietet und in der Ortslage Beggendorf zahlreiche Ausweichmöglichkeiten bestehen. Kopfstarke Kolonien oder Wochenstubenquartiere konnten in den alten Gebäuden nicht nachgewiesen werden.

Eine Beeinträchtigung weiterer Artengruppen kann auf Basis der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung des Bauvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

2.5 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage des Ortsteils Beggendorf und ist von allen Seiten von dörflicher Bebauung umgeben. Bedeutende raumwirksame Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.



Abb. 6: Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

3.0 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

3.1 EINGRIFFSBESCHREIBUNG

Beschreibung des Vorhabens

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Umgebung wird für die Bebauung Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahlen von 0,8 / 0,6 und 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Bestandsbebauung.

Gebäudehöhen werden durch Festsetzungen begrenzt und über zulässige Trauf- und Firshöhen geregelt.

Die Erschließung für Fahrzeuge soll von der Lindenstraße aus erfolgen (Zwei Stiche jeweils westlich und östlich der Hofanlage). Der nordöstliche Stich soll dabei als Tiefgaragenzufahrt dienen. Etwas versetzt soll sich der westliche Stich bis zur Carl-Alexander-Straße fortsetzen. Die Erschließung aus Richtung Carl-Alexander-Straße soll nur Fußgängern und Radfahrern dienen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist an das öffentliche Kanalsystem in der Lindenstraße und der Carl-Alexander-Straße vorgesehen.

Baubedingte (temporäre) Beeinträchtigungen:

- Oberbodenabtrag und -entnahme sowie Zwischenlagerung und Bodenauftrag
- Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge
- Erschütterung des Untergrundes durch Baufahrzeuge
- Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und als Arbeitsraum
- Vorübergehende Lärmbelastung durch Baumaschinen

Anlagebedingte (dauerhafte) Beeinträchtigungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südlich Lindenstraße“ kommt es zum Verlust von 105 m² Strauchhecke, 142 m² Einzelbaum, standorttypisch, starkes Baumholz, 29 m² Einzelbaum, standorttypisch, geringes Baumholz, 2.907 m² Weide, 1.102 m² Rasen und 503 m² unbefestigte Fläche.

3.697 m² des Plangebietes können dauerhaft neu versiegelt werden.

3.2 KONFLIKTVERMEIDUNG / -VERMINDERUNG

Es sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen:

Schutzgut Vegetation

- Sämtliche an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

Schutzgut Tiere

Gemäß der Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliche Lindenstraße“ seitens D. Liebert Büro für Freiraumplanung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu berücksichtigen:

- Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar. Entkernung der Gebäude ab November bis Ende Februar.
- Als Vorsorgemaßnahme sollten im Bereich der neuen Bausubstanz 2 Stück künstliche Nisthilfen für den Hausrotschwanz installiert werden. Die Umsetzung sollte bis zur Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser erfolgen.

Schutzgut Boden

- Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im

Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen über zulässige Trauf- und Firsthöhen.

4.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Nachfolgend werden die im Plangebiet realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen beschrieben:

Dörfliche Wohngebiete MDW 1, 2, 4 / Wasserdurchlässigkeit von Gartenflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke werden wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig belassen oder hergestellt, mit offenem oder bewachsenem Boden angelegt, begrünt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen werden außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Flächen nicht zugelassen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) werden nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zugelassen.

Dörfliches Wohngebiet MDW 3 / Extensive Dachbegrünung

Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen / überdachte Stellplätze mit Flachdach mit bis zu 15° Neigung werden mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm versehen. Die Dachfläche wird mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung eingesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen wird zugelassen.

Dörfliches Wohngebiet MDW 3, 4 / Eingrünung durch Schnitthecken

Am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden Schnitthecken mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artenliste 1 angelegt. Es sind 3 Gehölze je lfdm zu pflanzen und dauerhaft erhalten. Die maximal zulässige Höhe von 1,80 m wird durch regelmäßiges Rückschneiden gewährleistet. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser.

Dörfliches Wohngebiet MDW 3 / Intensive Dachbegrünung der Tiefgarage

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausnahme notwendiger Hauszugänge werden mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 75 cm intensiv begrünt / mit für intensive Dachbegrünungen geeigneten Gehölzen, Bodendeckern und Stauden bepflanzt.

Private Grünfläche / Anlage einer Rasenfläche und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der Privaten Grünfläche werden 5 Bäume der Artenliste 2 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Bäume werden mit einem Pfahldreibock gesichert. Zudem werden 15 % der Fläche in den Randbereichen mit Strauchgehölzen und Heistern der Artenliste 3 in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz werden eingehalten. Die Gehölze werden vor Verbiss geschützt. Für die ersten 3 Jahre wird eine Entwicklungspflege vorgesehen. Die übrigen Flächen werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät. Die Umsetzung erfolgt spätestens im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße

Straßenverkehrsfläche / Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 5 Straßenbäume der Artenliste 4 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Straßenbäume werden mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrtschutz gesichert. Die Pflanzbeete werden mit Bodendeckern bepflanzt. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Baumhasel	Corylus colurna
Rotesche	Fraxinus pennsylvannica „Summit“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos „Örebro“
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Vogelkirsche	Prunus avium
Säulenule	Ulmus „Columnella“

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. StU 12-14) verwendet werden.

Artenliste 3:

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina

Apfelrose	Rosa rugosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea "Nana"
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

5.0 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

In den folgenden Tabellen werden die ökologischen Werteinheiten der Biotoptypen nach der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südlich Lindenstraße“ gegenübergestellt.

Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff

Code	Biotyp	Fläche in m ²	Faktor	Summe-ÖW
BB1	Strauchhecke	105	17	1.785
BF33	Einzelbaum, standorttyp, stark. Baumholz	142	17	2.414
BF32	Einzelbaum, standorttyp., mittl. Baumholz	29	15	435
EB 31	Weide	2.907	10	29.070
HJ5	Garten mit gering. Gehölzbestand	120	6	720
HM51	Rasen	1.102	6	6.612
HY2	Unbefestigte Fläche	503	3	1.509
HY1	Versiegelte Fläche	1.877	0	0
Summe vorher:		6.785		42.545 ÖW

Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff

Code	Biotyp	Fläche in m ²	Faktor	Summe-ÖW
	Dörfliches Wohngebiet MDW 1 / GRZ 0,8			
HY1	Überbauung / Versiegelung (80 % der MDW-Flächen)	1.331,2	0	0
HJ5	Gärten ohne Pflanzbindung (20 % der MDW- Flächen)	332,8	6	1.996,8
	Dörfliches Wohngebiet MDW 2 / GRZ 0,6			
HY1	Überbauung / Versiegelung (80 % der MDW-Flächen)	520,8	0	0
HJ5	Gärten ohne Pflanzbindung (20 % der MDW-Flächen)	130,2	6	781,2
	Dörfliches Wohngebiet MDW 3 / GRZ 0,6			
HY1	Überbauung / Versiegelung (80 % der MDW-Flächen abzügl. Extensive Dachbegrünung = 80 % der Baugrenzenfläche)	472,8	0	0

	Extensive Dachbegrünung (80 % der Baugrenzenfläche)	781,6	1,5	1.172,4
BD4	Schnitthecke	78	8*	624
	Intensive Dachbegrünung (20 % der MDW-Flächen, abzügl. Schnitthecke)	235,6	3	706,8
	Dörfliches Wohngebiet MDW 4 / GRZ 0,5			
HY1	Überbauung / Versiegelung (75 % der MDW-Flächen /GRZ 0,5 zzgl. 50 v.H.)	1.016,25	0	0
BD4	Schnitthecke	66	10	660
HJ5	Gärten ohne Pflanzbindung (25 % der MDW- Flächen, abzügl. Schnitthecke)	272,75	6	1.636,5
	Private Grünfläche			
HM1	Grünanlage ohne alten Baumbestand / Anlage eines Spielplatzes	492	7	3.444
	Verkehrsfläche			
BF31	Straßenbäume (5 Stck. á 30 m²) / Neupflanzung	150	12	1.800
HY1	Versiegelte Fläche	905	0	0
	Summe vorher:	6.785		12.821,7 ÖW
	Ökologisches Defizit			- 29.723,3 ÖW

*Abwertung um 2 ÖW aufgrund der Pflanzung auf der Tiefgarage

Dies bedeutet, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein Ökologisches Defizit in Höhe von - 29.723,3 Ökologische Werteinheiten ÖW verbleibt, dass noch anderweitig kompensiert werden muss.

6.0 ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt unter Anwendung der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* ein ökologisches Defizit in Höhe von - 29.723,3 Ökologische Werteinheiten ÖW.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von - 29.723,3 Ökologische Wert-einheiten ÖW wird durch den Erwerb von Ökopunkten seitens der BKLS Projekt II GmbH bei der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft kompensiert.

Die Ökopunkte resultieren aus anerkannten und abgenommenen Ökokontomaßnahmen der Stiftung im Kompensationsraum K 02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht (~D35), im Kreis Düren, im Stadtgebiet Linnich.

7.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden folgende grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 115 “Südlich Lindenstraße“ vorgeschlagen.

Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Flächen nicht zugelassen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zugelassen.

Vorschriften zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB

- Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen / überdachte Stellplätze mit Flachdach mit bis zu 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung einzusäen oder mit

standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zugelassen.

- Am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind Schnitthecken mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artenliste 1 anzulegen. Es sind 3 Gehölze je lfdm zu pflanzen und dauerhaft erhalten. Die maximal zulässige Höhe von 1,80 m ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausnahme notwendiger Hauszugänge sind mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 75 cm intensiv zu begrünen / mit für intensive Dachbegrünungen geeigneten Gehölzen, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen.
- Im Bereich der Privaten Grünfläche sind 5 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern. Zudem sind 15 % der Fläche in den Randbereichen mit Strauchgehölzen und Heistern der Artenliste 3 in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Arten sind in Gruppen von 3-5 zu verteilen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die übrigen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen. Die Umsetzung erfolgt spätestens im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße
- Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 5 Straßenbäume der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz zu sichern. Die Pflanzbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Baumhasel	Corylus colurna
Rotesche	Fraxinus pennsylvannica „Summit“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos „Örebro“
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Vogelkirsche	Prunus avium
Säulenulme	Ulmus „Columnella“

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. StU 12-14) verwendet werden.

Artenliste 3:

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina

Apfelrose	Rosa rugosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea "Nana"
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003
- Kartenauszug aus den Geobasisdaten des Landes NRW, www.tim-online.nrw.de Stand: Mai 2023

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ:

- Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands, Bonn - Bad Godesberg 2010

GEOPORTAL NRW:

- Kartenauszüge aus www.geoportal.nrw.de Stand: Mai 2023

STADT BAESWEILER:

- Flächennutzungsplan

LITERATURVERZEICHNIS

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG:

- Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 122/123 Köln-Aachen; Bonn - Bad- Godesberg

D. LIEBERT BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG:

- Artenschutzprüfung Stufe I und II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße - in Beggendorf, Stadt Baesweiler, StädteRegion Aachen, Stand: 07. Februar 2023

HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE:

- Baugrund- / Versickerungsgutachtenbebauungsplan „Quartier Alte Brauerei“, Lindenstraße / Carl-Alexander-Straße in 52499 Baesweiler-Beggendorf, Stand: 17. August 2022.

LUDWIG, D.:

- Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen, Froelich & Sporbeck, Bochum 1990

STADT BAESWEILER:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südlich Lindenstraße“, Stand:
September 2023



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 115, "Südlich Lindenstraße" in Baesweiler / Bestandsplan



Legende

— Plangebietsgrenze

Biotopstrukturen

- BB1 Strauchhecke
- BF33 Einzelbaum, standorttypisch, starkes Baumholz
- BF32 Einzelbaum, standorttypisch, mittleres Baumholz
- EB31 Weide
- HJ5 Garten mit geringem Gehölzbestand
- HM51 Rasen
- HY2 Unbefestigte Fläche
- HY1 Versiegelte Fläche

Projekt:	Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 115, "Südlich Lindenstraße" in Baesweiler		
Plan:	Bestandsplan		
Bearb.: Beuster	Projekt-Nr.: 22-25	Datum: 10.05.2023	Maßstab: 1: 700
Gez.: Beu-R.	Plan-Nr.: 1	Geänd.:	Geänd.:
Auftraggeber:	BKLS Immobilien Aachen GmbH Jakobstraße 18 52064 Aachen		
Auftragnehmer:	Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.- Ing. Guido Beuster Freier Landschaftsarchitekt In Granterath 11 41812 Erkelenz guido-beuster@t-online.de		
		Tel. 0 24 31 - 9 43 44 78	Fax 0 24 31 - 9 43 49 53 www.guido-beuster.de



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 115, "Südlich Lindenstraße" in Baesweiler / Eingriffs-/Ausgleichsplan



Legende

— Plangebietsgrenze

Biotopstrukturen

Dörfliches Wohngebiet MDW

- BD4 Schnitthecke
- HJ5 Garten ohne Pflanzbindung
- Intensive Dachbegrünung
- Extensive Dachbegrünung
- HY1 Überbauung / Versiegelung

Private Grünfläche

- HM1 Grünanlage ohne alten Baumbestand / Anlage eines Spielplatzes

Verkehrsfläche

- HY1 Versiegelte Fläche

Projekt:	Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 115, "Südlich Lindenstraße" in Baesweiler		
Plan:	Eingriffs-/Ausgleichsplan		
Bearb.: Beuster	Projekt-Nr.: 22-25	Datum: 28.09.2023	Maßstab: 1: 700
Gez.: Beu-R.	Plan-Nr.: 2	Geänd.:	Geänd.:
Auftraggeber:	BKLS Immobilien Aachen GmbH Jakobstraße 18 52064 Aachen		
Auftragnehmer:	Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.- Ing. Guido Beuster Freier Landschaftsarchitekt In Granerath 11 41812 Erkelenz guido-beuster@t-online.de		
		Tel. 0 24 31 - 9 43 44 78 Fax 0 24 31 - 9 43 49 53 www.guido-beuster.de	