

**GEMEINDE ROETGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9,  
10. Änderung**

**LANDSCHAFTSPFLERISCHER  
FACHBEITRAG**



**UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ  
LÜTTICHER STRASSE 10 – 12  
52064 AACHEN**

**12. März 2021**

## **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
  - 4.3 Luft und Klima
  - 4.4 Landschaftsbild
- 5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich**
- 6. Ökologische Bilanzierung**
  - 6.1 Methodik
  - 6.2 Biotoptypenbeschreibung
  - 6.3 Bewertung
- 7. Zusammenfassung**
- 8. Pflanzliste**
- 9. Pläne**

## 1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 10. Änderung liegt am südwestlichen Ortsrand von Roetgen und umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Südosten durch die Schwerzfelder Straße, im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg und im Südwesten durch Waldflächen. Im Nordwesten grenzt der offene Landschaftsraum an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den anliegenden Darstellungen des Bestandes und der Planung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 10. Änderung überlagert den südwestlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 9. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah in diesem Bereich ein einzelnes Baufenster zum Bau eines Einzelhauses und südwestlich angrenzend Fläche für die Landwirtschaft vor. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, statt eines Einzelhauses ein Doppelhaus zu realisieren.

Eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wurde bisher nicht realisiert.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ mit der Überlagerung ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ dar.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche bzw. als besonderes Wohngebiet, den südwestlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert werden.

Die Fläche im Bebauungsplan Nr. 9, 10. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes IV „Stolberg - Roetgen“ der StädteRegion Aachen (2004) und wird hier ohne Kennzeichnung dargestellt. Als Entwicklungsziel stellt der Landschaftsplan für Flächen innerhalb des Plangebietes die „Temporäre Erhaltung“ (Entwicklungsziel 7) dar. Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht festgesetzt.

Nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes liegen in jeweils ca. 200 m Entfernung die geschützten Biotope mit den Kennungen BT-5303-051-9 und BT-ACK-00081. Diese sind im Landschaftsplan als geschützte Landschaftsbestandteile LB 2.4-38 ‚Feuchtwiese an der belgischen Grenze‘ und LB 2.4-39 ‚Feuchtwiesen Mückenheide‘ eingetragen.

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich das LSG-5303-0007 – Landschaftsschutzgebiet ‚Roetgener Heckenlandschaft‘.

Das Plangebiet wird heute als landwirtschaftliche Fläche genutzt und dient der Heugewinnung. Der südöstliche und nordöstliche Rand des Plangebietes wird durch freiwachsende ortstypische Gehölze gefasst, die teils auf der Grenze, teils außerhalb des Geltungsbereiches stehen, aber auf alle Fälle in das Plangebiet hineinragen. Innerhalb der Gehölzstrukturen befinden sich mehrere Bäume, die in ortstypischer Weise als Stockausschlag entstanden sind. Angrenzend an diese Gehölzpflanzungen befindet sich innerhalb der Schwerzfelder Straße und

entlang des Wirtschaftsweges ein Entwässerungsgraben. Die im südwestlich angrenzenden Flurstück 113 vorhandenen waldartigen Gehölze bilden den Waldsaum für bewaldete Flächen auf belgischem Hoheitsgebiet.

Der hier vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 9, 10. Änderung dient der Bewertung der Auswirkungen der Eingriffe in den Naturhaushalt und der Darlegung der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ nach LUDWIG (1991).

Bei der Bewertung der Ausgangssituation ist zu berücksichtigen, dass für den nordöstlichen Teilbereich bereits ein Bebauungsplan vorliegt, der hier eine maximale Versiegelung von 60 % ermöglicht.

## **2. Naturräumliche Grundlagen**

### **2.1 Lage im Raum**

Roetgen liegt im Norden des Naturparks Hohes-Venn Eifel. Die Landschaft ist von weitläufigen Waldflächen und durch Heckenstrukturen gegliederte Freiflächen geprägt. Östlich vom Plangebiet fließt der Fluss Weser mit umgebenden Naturschutzgebiet (Kennung ACK-121). Nördlich schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Roetgener Heckenlandschaft an das Plangebiet an. Südwestlich des Plangebietes erstreckt sich ein schmaler Waldrandstreifen auf deutscher Seite vor der belgischen Grenze. Dahinter liegen weitläufige belgische Waldflächen. Die nordöstlich angrenzende Bestandsbebauung an der Schwerzfelder Straße besteht im Umfeld vorrangig aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach in straßenbegleitender Bebauung. Prägend für die Schwerzfelder Straße sind die großkronigen Bäume in den Vorgärten, die den umgebenden Landschaftsraum optisch erweitern, und teilweise große Abstände zwischen einzelnen Gebäuden, durch die die Sicht auf den angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht wird.

### **2.2 Boden und Wasser**

Der Oberboden im Plangebiet besteht laut Geologischem Dienst aus schluffigem Lehm.

In der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung, Blatt Nothberg, ist für das Plangebiet eine Bodenzahl von 75 angegeben.

Somit handelt es sich um ertragreiche Ackerböden, die für die Landwirtschaft als wertvoll anzusehen sind.

Der anstehende Boden ist mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-7}$  m/s nur schwach durchlässig und verhält sich daher bei stärkerer Wasserzufuhr zeitweise wie ein Wasserstauer.

### **2.3 Reale Vegetation**

Die einbezogene Wiesenfläche nimmt keine bedeutende Funktion als

Freiraum oder Teil einer Freiraumverbindung ein. Auf der Wiesenfläche befinden sich keine erhaltenswerten Gehölze oder Anpflanzungen. Der südöstliche und nordöstliche Rand des Plangebietes wird durch freiwachsende ortstypische Gehölze gefasst, die teils auf der Grenze, teils angrenzend stehen. Angrenzend an diese Gehölze befindet sich innerhalb der Schwerzfelder Straße und entlang des nordöstlich angrenzenden Wirtschaftsweges ein Entwässerungsgraben. Die südwestlich angrenzenden Waldflächen und der nördlich angrenzende offene Landschaftsraum bieten als Lebensraum deutlich mehr Potential. Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird derzeit zu ca. 42,8 % als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das zu 60 % versiegelt werden könnte.

## **2.4 Luft und Klima**

In der Nachbarschaft zum Änderungsbereich liegen keine Geruchsemitter.

Insgesamt handelt es sich bei den angrenzenden Siedlungsbereichen um eine überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Bebauung, in denen in der Regel nur geringe Luftaustauschprobleme sowie nur schwache Wärmeinseln vorhanden sind. Die heutigen Freiflächen, die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden, besitzen aufgrund ihrer geringen Größe nur eine geringe lokalklimatische Bedeutung, die durch die angrenzende Schwerzfelder Straße und durch die umgebende bestehende Wohnbebauung bereits eingeschränkt wird.

## **2.5 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung der südöstlich und nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung, den offenen Landschaftsraum im Nordwesten und die südwestlich angrenzenden Waldflächen geprägt. Entlang der Schwerzfelder Straße befinden sich Gehölzstrukturen, die das Plangebietes zum Straßenraum eingrünen. Nordwestlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Der Wirtschaftsweg am nordöstlichen Plangebietsrand wird als Teil des Fernwanderweges Eifel Steig zur Naherholung genutzt.

## **3. Eingriffsbeschreibung**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere der südwestliche Teil des Plangebiets überformt. Die heute ausgeräumte Wiesenfläche wird durch einen siedlungsspezifischen Lebensraum ersetzt. Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Weiterhin sollen die Auslastung der Infrastruktur und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den südwestlichen Ortseingang von Roetgen gesichert werden.

Der durch die Änderung des Bebauungsplanes verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 0,21 ha, wobei ca. 0,09 ha im Ursprungsbebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Die Flächen verteilen sich auf die bisherigen Nutzungen wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet 949 m<sup>2</sup>
- Flächen für die Landschaft 1.265 m<sup>2</sup>

Die Flächen werden zukünftig komplett als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Da im bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereich bisher eine GRZ von 0,4 galt, wird in diesem Abschnitt die Versiegelung um 15 % reduziert. (GRZ 0,4 inkl. Überschreitung 60 % - GRZ 0,3 inkl. Überschreitung 45 %)

#### **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 schränkt die Bodenfunktion als Speicher und als Puffer des Niederschlagswassers ein.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Bebauungsplan eine in Relation zum Maximalwert reduzierte Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zusätzlich werden entlang der südwestlichen und nordwestlichen Planbereichsgrenze 1,00 m bzw. 5,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Vorgartenbereiche werden als zu 60 % zu begrünen festgesetzt.

##### **4.2 Vegetation**

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird zum bestehenden Bebauungsplan lediglich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 400 m<sup>2</sup> ermöglicht. Dieser geringe Wert ergibt sich aus der im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan reduzierten Grundflächenzahl innerhalb des bereits bestehenden Wohngebietes.

Die Gehölzstrukturen entlang der Schwerfelder Straße werden durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt und planungsrechtlich durch Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Festsetzen von Einfahrtbereichen gesichert. Entlang der südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze werden die bestehenden Grünstrukturen durch Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt. Die Vorgartenbereiche sind zu 60 % zu begrünen.

##### **4.3 Luft und Klima**

In der Nachbarschaft zu dem Änderungsbereich liegen keine Geruchsemitenten. Durch die unmittelbare Nähe zum Landschaftsraum, eine entsprechend orientierte Eingrünung, die Plangebietsgröße und die Lage der überbaubaren Flächen sind für das Allgemeine Wohngebiet Klimafaktoren wie stärkere Erwärmung versiegelter / bebauter Flächen, reduzierte Windgeschwindigkeiten und damit schlechtere Austauschbedingungen für das Gebiet auszuschließen. Die zusätzlichen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs tragen zu einer höheren Verdunstung bei.

#### **4.4 Landschaftsbild**

Durch das Planvorhaben wird die Möglichkeit geschaffen, zwei Gebäude in der Ortsrandlage zu errichten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortseinganges zu sichern. Um eine Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, wird für den Änderungsbereich entlang der Schwerfelder Straße und entlang des Wirtschaftsweges ein 1,00 m breiter Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und entlang der südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze eine 1,00 m bzw. 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Als weitere Maßnahme zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden die Vorgartenbereiche als zu 60 % zu begrünen festgesetzt und die überbaubaren Flächen in zwei separaten Bereichen angeordnet, um größere zusammenhängende Baukörper zu vermeiden und Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum zu sichern.

#### **5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich**

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 3 Stück gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- 5.2 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind einreihige Heckenpflanzungen, innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind dreireihige Heckenpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.
- 5.3 Im Kronentraufbereich von Bäumen, die innerhalb der Flurstücke der Gemeinde Roetgen stehen und das Allgemeine Wohngebiet überragen, sind Oberflächenbefestigungen innerhalb der privaten Fläche wasserdurchlässig auszuführen.

#### **6. Ökologische Bilanzierung**

##### **6.1 Methodik**

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage der „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ nach LUDWIG (1991). Dieses Verfahren wird im Bereich der Gemeinde Roetgen generell angewandt. Dabei bleibt der Vollkommenheitswert unbeachtet, weil er hier nicht relevant ist. Die nachfolgenden Biotoptypen dienen dabei als Bewertungsbasis im Bereich des Naturraumes 3:

## 6.2 Biotypenbeschreibung

LÖBF- Code	Biotyp (Kurzbezeichnung)	Punkte							BW
		N	W	G	M	S	H	V	
HY 1	versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0	0	0
HJ 5	neue Gärten	1	1	1	1	1	1	0	6
EA 31	Artenarme Intensiv-Fett- wiesen	2	1	1	3	2	1	0	10
HP 7	Wildkrautflur	3	1	2	3	3	1	0	13
BB 1	Gebüsche / Strauchhecke	3	2	3	3	3	3	0	17

N = Natürlichkeit, W = Wiederherstellbarkeit, G = Gefährdungsgrad, M = Maturität, S = Strukturvielfalt, H = Häufigkeit, V = Vollkommenheit, BW = Biotopwert (Summe).

## 6.3 Bewertung

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Ursprungsbebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage der Bewertung genommen. Der Geltungsbereich umfasst 2.214 m<sup>2</sup>, wovon 949 m<sup>2</sup> durch das Allgemeine Wohngebiet abgedeckt werden. Im Ursprungsplan wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 BauNVO ergibt sich eine Versiegelung von 0,6. Für den Bereich der einbezogenen Wiesenfläche wird der Bestand anhand der tatsächlichen Situation beurteilt.

Das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr.9, 10. Änderung wird entsprechend des festgesetzten GRZ-Wertes von 0,3 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß Baunutzungsverordnung berücksichtigt. Insgesamt ist somit für den zukünftigen Bebauungsplan eine Versiegelung von 0,45 zulässig.

Die bestehenden Gehölze und Bäume, die in das Plangebiet hineinragen, werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, weil sie komplett erhalten werden können.

Die Grundstückszufahrten, die zur Überführung des Grabens notwendig sind, werden nicht gesondert bewertet, weil für den nordöstlichen Bereich bereits Planungsrecht vorliegt. Für den südwestlichen Teilbereich existiert bereits heute eine Zufahrt für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge.

### A.1 Ausgangszustand Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Einzel- Flächenwert
EA 31	Artenarme Intensiv-Fettwiesen	1.265	10	12.650
HY 1	versiegelte Flächen (WA*0,6)	569	0	0
HJ 5	neue Gärten (WA*0,4)	380	6	2.280
<b>Gesamtflächenwert A.1</b>		<b>2.214</b>		<b>14.930</b>

### B.1 Zustand gemäß Planung Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Einzel- Flächenwert
HY 1	versiegelte Flächen (WA*0,45)	996	0	0
HJ 5	neue Gärten (WA*0,55 - A+B)	933	6	5.598
BB 1	Gebüsche / Strauchhecke (A+B)	285	17	4.845
<b>Gesamtflächenwert B.1</b>		<b>2.214</b>		<b>10.443</b>

### C.1 Gesamtbilanz Plangebiet

**Gesamtflächenwert B.1 – Gesamtflächenwert A.1                    - 4.487**

**Gesamtflächenwert B.1 : Gesamtflächenwert A.1                    ~ 69,9 %**

## 7. Zusammenfassung

Der Eingriff kann zu 69,9 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der hohe Ausgleich ergibt sich insbesondere aus der geringen Grundflächenzahl und den anzupflanzenden Flächen. Des Weiteren wird der Eingriff durch den Erhalt des Gehölzbestandes gemindert. Insgesamt ergibt sich ein geringer Ausgleichsbedarf, weil für einen Teilbereich nicht die heutige Situation, sondern die Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob für den verbleibenden Ausgleich externe Maßnahmen vorgesehen werden oder dieser Ausgleichsbedarf über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen verrechnet wird.

.....  
Aachen, den 12.03.2020

## 8. Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzqualität:  
Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 – 80 cm

## 9. Pläne

Bestand / Planung Plangebiet