

# **STADT ESCHWEILER**

## **BEBAUUNGSPLAN 301 -Zur Bohler Heide / Bohler Straße-**

### **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG**



**ULRICH HAESE  
VON-WERNER-STRASSE 34  
52222 STOLBERG**

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

**Oktober 2021**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>2. Naturräumliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1    Lage im Raum	4
2.2    Boden und Wasser	4
2.3    Reale Vegetation und Tierwelt	5
2.4    Landschaftsbild und Naherholung	5
<b>3. Eingriffsbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs</b>	<b>6</b>
4.1    Boden und Wasser	6
4.2    Vegetation und Tierwelt	7
4.3    Landschaftsbild und Naherholung	8
<b>5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich</b>	<b>8</b>
<b>6. Ökologische Bilanzierung</b>	<b>9</b>
6.1    Methodik	9
6.2    Betroffene Biotoptypen	9
6.3    Bewertung	9
<b>7. Externer Ausgleich</b>	<b>11</b>
<b>8. Zusammenfassung</b>	<b>11</b>

**ANLAGEN:**

<b>9. Pflanzlisten</b>	<b>12</b>
<b>10. Pläne</b>	

## 1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Bohl. Teilabschnitte des Plangebietes entlang der Straße Zur Bohler Heide und der Bohler Straße sind bereits Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen (Bebauungsplan 37 einschließlich der 2. und 4. Änderung, Bebauungsplan 128 und 6. Änderung des Bebauungsplanes 52), die mit dem Bebauungsplan 301 überplant werden.

Das Plangebiet umfasst außerdem die Grundstücke der Bestandsbebauung einseitig entlang der Bohler Straße im Abschnitt zwischen den Hausnummern 18 – 58. Der bisher baulich nicht genutzte rückwärtige Bereich hinter diesen Grundstücken wird durch Wirtschaftswege im Südwesten und Südosten von der freien Landschaft abgegrenzt. Hier handelt es sich um Garten- und Agrarflächen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) der Stadt Eschweiler stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dar.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Nordwesten an das dicht bebaute Ortszentrum von Bohl mit der Bohler Straße. Im Südwesten grenzt es an den freien Landschaftsraum, der hier vor allem durch weitflächige und intensiv genutzte Äcker gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet gliedert sich somit in einen bereits seit Langem bebauten Ortsrand entlang der Ortsdurchgangsstraße Bohler Straße und der Sackgasse Zur Bohler Heide sowie eine großzügige Ortsrandeingrünung bestehend aus den rückwärtig liegenden Gärten und einer großen Wiese mit einigen alten Obstbäumen im Südwesten. Im Südosten ist eine kleinere intensiv genutzte Ackerfläche in das Plangebiet einbezogen, die direkt an den aktuellen Ortsrand angrenzt.

Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden. Die zugehörigen Freiflächen sind entweder Gärten mit Rasenflächen und strukturreichem Gehölzbestand oder bestehen im Einzelfall auch aus überwiegend versiegelten Garagenhöfen. Eine Baulücke an der Bohler Straße wird genutzt, um eine Erschließungsstraße in die rückwärtigen Bereiche zu führen.

Der hier vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag für den Bebauungsplan 301 dient der Bewertung der Auswirkungen der Eingriffe in den Naturhaushalt und der Darlegung der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bewertung bezieht sich dabei vorrangig auf diejenigen Flächen, die zukünftig das erste Mal bebaut werden können. Flächen, die im bereits bestehenden Bebauungsplan 37 enthalten sind, werden nicht näher betrachtet. Flächen, die in den bereits bestehenden Bebauungsplänen enthalten sind, werden nicht näher betrachtet.

## **2. Naturräumliche Grundlagen**

### **2.1 Lage im Raum**

Naturräumlich gesehen liegen die Flächen im Bereich des submontanen Berglandes am nördlichen Rand der Großlandschaft Eifel und Siebengebirge innerhalb der Vennfußfläche. Diese ist charakterisiert durch ein flachwelliges Relief mit häufigen Wechseln der anstehenden Gesteine. Das Plangebiet selbst fällt vom höchsten Punkt (155 m über NHN) an der westlichsten Spitze bis zum tiefsten Punkt im Osten an der Bohler Straße (149,5 m über NHN) gleichmäßig ab. Das Gelände fällt dann noch weiter zum Riffersbach ab, der südlich des Plangebietes in einem naturnäheren Umfeld in die Ortslage eintritt und später in den Omerbach einmündet.

Das Gebiet ist durch menschliche Aktivitäten bereits vorbelastet. Insbesondere die Bebauung am Ortsrand und die intensive Nutzung der Ackerflächen prägen den Landschaftsraum. Mit dem Eschweiler Wald gibt es naturnähere Gebiete erst in etwa 1 km Entfernung südwestlich des Plangebietes. Dorthin führt die Weiterführung der Straße Zur Bohler Heide als Feldweg durch das Agrarland. Der Eschweiler Wald als alter Laub-/ Mischwald dient auch der Naherholung.

### **2.2 Boden und Wasser**

Die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden auf den ackerbaulich genutzten Flächen anthropogen verändert und durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt. Es handelt sich um fruchtbare Böden von hohem landwirtschaftlichem Ertragswert.

Eine Baugrunduntersuchung ergab, dass die oberste Bodenschicht aus tonigen Schluffen besteht. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist erst in der darunterliegenden Schicht möglich. Im Kernbereich ist eine Versickerung in Form einer unterirdischen Rigole vorgesehen. Eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Riffersbach ist nicht möglich, da auf zwei zwischen Plangebiet und Riffersbach liegende Privatgrundstücke nicht zugegriffen werden kann, auch nicht für ein Leitungsrecht. Eine direkte Einleitung in den Riffersbach über öffentliche Grundstücke (südlich des Plangebietes verlaufender Wirtschaftsweg und Bohler Str.) ist aufgrund der gegebenen Höhenverhältnisse im Freigefälle nicht möglich. Die nordöstliche und südöstliche Teilfläche können aufgrund der Höhenlagen nicht an die Rigole angeschlossen werden. Für diese Teilflächen wird eine Rückhaltung in Form eines Stauraumkanals vor dem Anschluss an die Bohler Straße realisiert.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um Abschnitte einer nach 1940 und vor 1952 verfüllten Abgrabung auf einer Fläche von etwa 3.000 m<sup>2</sup> mit einer Tiefe von 3 bis 5 m. Eine Bodenuntersuchung ergab, dass die Schwelle, ab der von einer nachhaltigen und schädlichen Bodenveränderung bzw. von einer Gefahr für das Schutzgut der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auszugehen ist, nicht überschritten wird.

Vielmehr sind solche heterogen zusammengesetzten Auffüllungsböden in urbanen Ballungsräumen ubiquitär nachweisbar und stellen keine erkennbare Gefahr dar.

### **2.3 Reale Vegetation und Tierwelt**

Auf der Ackerfläche befinden sich aufgrund der intensiven Bewirtschaftung kaum natürliche Vegetationselemente, vor allem natürlich keine Gehölze. Die nordwestlich angrenzende Wiese wurde früher offenbar als Extensivgrünland beweidet und entsprach damit einer dörflich geprägten historisch gewachsenen Ortsrandeingrünung. Mit dem noch vorhandenen alten Obstbaumbestand besitzt sie immer noch eine hohe ökologische Wertigkeit, obwohl die Wiese selbst heute wie Gartenland gemäht und auch so eingezäunt ist.

Die sonstigen rückwärtig gelegenen Gärten zeichnen sich ebenfalls z.T. durch einen erheblichen Gehölzbestand mit Obst-, Laub- und Nadelbäumen aus, der den Bestand auf der o.g. Wiese quantitativ deutlich übertrifft. Dies ist bei der Bewertung von geplanten Baumaßnahmen im bisherigen §-34-Bereich zu beachten.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Bohler Straße befinden sich 13 großkronige und erhaltenswerte Laubbäume, meist Linden.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Artenschutzprüfung. Weil die Wiese mit ihrem Obstbaumbestand trotz oder gerade wegen der intensiven Rasenpflege als sehr geeignetes Jagdrevier für den Steinkauz erschien, wurde bereits 2019 gezielt untersucht, ob diese geschützte Eule dort vorkommt. Geeignete Brutbäume hätte es im Bereich der Wiesen am Riffersbach geben können. Jedoch war der Steinkauz nicht nachweisbar. Dafür erwies sich das Plangebiet als geeignet für den Star, für den sowohl Obstbäume als auch Rasenflächen gute Lebensbedingungen bieten. Brutmöglichkeiten gibt es im Gebäudebestand. Diese ebenso gesetzlich geschützte Art verliert somit definitiv Lebensraum.

### **2.4 Landschaftsbild und Naherholung**

Während sich aus dem Straßenraum gesehen ein städtisches Erscheinungsbild bietet, öffnet sich entlang der Feldwege am äußeren Rand des Plangebietes heute noch ein weitreichend offenes Landschaftsbild über die Feldfluren hinweg über das wellige Gelände bis zum Rand des Eschweiler Waldes sowie durch die halbtransparente Gartenzone auf den noch recht weit vom Weg entfernten Ortsrand. Die Feldwege erschließen somit einen für die örtliche Naherholung wertvollen Freiraum, der es Spaziergängern ermöglicht, überschaubare Runden im näheren Umfeld des Ortsrandes zu absolvieren. Der Feldweg in Richtung Bohler Heide ist für diese Zwecke eher zu weitläufig.

Besonders attraktiv wird das Landschaftsbild im Umfeld des Riffersbaches, das daher auch künftig von Bebauung frei gehalten werden soll. Hier ist das Relief bewegter und es gibt hier besonders markante Solitär-bäume sowie natürlich den Bachlauf, der unmittelbar neben einem weiteren Feldweg verläuft.

Innerörtlich ist der durchgängig vorhandene Straßenbaumbestand entlang der Bohler Straße für das Ortsbild bedeutsam.

### 3. Eingriffsbeschreibung

Das Planvorhaben eröffnet die Möglichkeit, ca. 25 Wohngebäude in Ortsrandlage zu errichten. Durch die geplante Erweiterung des Wohngebietes wird insbesondere der südwestliche Teil des Plangebiets komplett überformt. Anstelle einer Ackerfläche und einer Obstwiese treten Neubebauung und neu gestaltete Gärten als siedlungsspezifische Lebensräume mit deutlich verringertem ökologischem Wert.

Auch im Bereich der bereits nach §-34 bebaubaren Zone entstehen neue Möglichkeiten z.B. zum Bau von Stellplatzflächen, die ohne die Planung nicht realisierbar wären. Dies ist bei der ökologischen Bilanz zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 2,6 ha auf. Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursachte zusätzliche Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 1,1 ha. Die übrige Fläche wird bereits heute als Straßenverkehrsfläche oder als Wohngebiet genutzt.

Die zusätzlichen Flächen verteilen sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| • Allgemeine Wohngebiete | 9.040 m <sup>2</sup> |
| • Verkehrsflächen        | 1.794 m <sup>2</sup> |

Die Erweiterung der Wohnbebauung kann dazu beitragen, dass der hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Eschweiler teilweise befriedigt wird.

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

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser wird z.T. in einer unterirdischen Rigole unterhalb der Planstraße 2 versickert und teilweise in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, wobei zum Hochwasserschutz unterhalb der Planstraße 1 ein Stauraumkanal mit einem Volumen von 120 m<sup>3</sup> errichtet wird.

Als Maßnahme zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Allgemeinen Wohngebiete maximal zu 60 % versiegelt werden dürfen. Allerdings entspricht das auch dem baurechtlich zulässigen Höchstmaß in dieser Art von Bebauung.

## 4.2 Vegetation und Tierwelt

Breite Ortsrandeingrünungen aus großen Gärten und Obstwiesen haben sowohl für Tiere, die im Siedlungsbereich leben als auch für Tiere der offenen Feldflur große Bedeutung als Nahrungs-, Nist- und Lebensstätte, weil hier Funktionen erfüllt werden, die weder im bebauten Bereich noch auf Äckern gewährleistet sind. Geht die Eingrünung verloren, nimmt die Artenvielfalt im Umfeld insgesamt ab. Das ist hier der Fall. Insbesondere die bestehenden Obstbäume auf der großflächigen Grünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets können aufgrund der Neubebauung nicht erhalten werden.

Durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Wildkrautfluren soll hierfür ein Ersatz geschaffen werden, der wenigstens ein Minimum an naturnahen Strukturen sichern und einen geeigneten Übergang zur freien Landschaft gewährleisten soll. Für den ansonsten großflächigen Verlust solcher Strukturen erfolgt ein externer Ausgleich, dessen Umfang mithilfe eines anerkannten Bewertungssystems quantitativ ermittelt wird. Dabei ist nicht nur maßgeblich, ob Gehölzbestände betroffen sind. Größere Gartenflächen zeichnen sich z.B. auch durch geringe Pflegeintensität und wenig Störungen aus. Insbesondere verwilderte Bereiche ehemaliger Nutzgärten sind aus ökologischer Sicht bedeutsam, z.B. als Nahrungsraum für Vögel (Insekten, Sämereien).

Auch die rückwärtigen Gärten in dem Bereich, der bisher durch §-34 baulich entwickelt wurde, enthalten auf manchen Grundstücken einen erheblichen Gehölzbestand. Hier sind z.T. neue Versiegelungen durch Stellplatzflächen vorgesehen, die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes für diese Nutzung nicht zugänglich wären. Dies muss bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Durch die Bebauung geht ein Brutplatz für den Star verloren. Da die Art auf Höhlungen angewiesen ist, die sie nicht selbst bauen kann, gibt es speziell für sie konzipierte Brutkästen. Davon sind entsprechend einer Anforderung in der Artenschutzprüfung spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 3 Stück an geeigneten Stellen anzubringen, die mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Geeignet ist vor allem der südliche Randbereich des Plangebietes in Richtung der Wiesen am Riffersbach.

Die Bestandsbäume entlang der Bohler Straße werden bis auf 2 Bäume im Einmündungsbereich der künftigen Planstraße 1 nicht beeinträchtigt. Von bisher 13 Bäumen, meist Linden, verbleiben also 11. Die beiden entfallenden Bäume gehen in die ökologische Eingriffsbilanz ein und werden somit extern ersetzt. Für die restlichen Bäume erfolgt eine textliche Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan, die bei Verlust eine Nachpflanzung erforderlich macht. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet, damit bei Ersatzpflanzungen Abweichungen vom Standort ermöglicht werden, wenn dies erforderlich ist.

Innerhalb der neu erschlossenen Bauflächen ist die Anpflanzung von mindestens 8 Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

### 4.3 Landschaftsbild und Naherholung

Die breite Eingrünungszone am bisherigen Ortsrand, die sich aus den rückwärtigen Gärten und der großen Wiese mit Obstbäumen zusammensetzt, geht verloren und wird durch einen 5 m breiten Streifen für Anpflanzungen am äußeren Rand der privaten Gärten ersetzt, der zur Hälfte mit Gehölzen bepflanzt wird und sich zur Hälfte zu einer Wildkrautflur entwickeln soll. Damit handelt es sich nicht um einen geschlossenen Gehölzriegel, sondern um eine halbtransparente Struktur, deren optische Wirkung allerdings auch noch maßgeblich von der Art der Einfriedung abhängig sein wird. Deshalb erfolgt auch eine umfangreiche Festsetzung zur Art der Umzäunung, die auch transparent sein muss. Es ist offensichtlich, dass der Wert des Feldweges am Ortsrand für die Naherholung dadurch eingeschränkt wird, dass er künftig zwischen dieser Einfriedung und offenen Ackerflächen verläuft.

Innerhalb des neu erschlossenen Siedlungsbereiches wird neben der Gestaltung des Straßenraumes durch 8 neue Bäume eine Festsetzung getroffen, die die Versiegelung der Vorgärten beschränkt. Die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten soll dadurch ausgeschlossen werden. Durch eine offene Bauweise sollen zudem größere zusammenhängende Baukörper vermieden und damit Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum gesichert werden.

## 5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Planstraße 1‘ und ‚Planstraße 2‘ sind mindestens 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- In der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 50 % Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und maximal 50 % Wildkrautflächen anzulegen.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 4 BauO NRW wird folgendes festgesetzt:

- Sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standortgerechten Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste auszuführen.
- Der Vorgarten ist zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Gestaltung mit Schotter, Split, Kies, etc. ist ausgeschlossen.
- Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände nur zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit offenen Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäunen. Hierbei darf es sich nur um mindestens 80 % durchlässige Zäune handeln. Sonstige Zäune, wie Betonzäune und -wände sind unzulässig.

## 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), da diese im Bereich der Stadt Eschweiler generell angewandt wird. Dabei bleibt der Vollkommenheitswert unbeachtet, weil er hier nicht relevant ist. Die nachfolgenden Biotoptypen dienen dabei als Bewertungsbasis im Bereich des Naturraumes 5 (Vennfuß = submontanes Bergland):

### 6.2 Betroffene Biotoptypen

LÖBF-Code	Biotoptyp (Kurzbezeichnung)	Punkte							BW
		N	W	G	M	S	H	V	
HJ 6	Alte Gärten mit Gehölzen	1	2	1	3	3	1	0	11
HA 0	Ackerflächen	1	1	1	1	1	1	0	6
HY 1	versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0	0	0
BF 33	Straßenbäume, alt	2	4	2	3	2	2	0	15
HJ 5	Gärten, neu angelegt	1	1	1	1	1	1	0	6
BF 31	Straßenbäume, neu	2	2	2	3	2	1	0	12
BB 1	Gebüsche / Einzelsträucher	3	2	2	3	3	1	0	14
HY 2	Schotterweg	1	0	0	0	1	1	0	3
HP 7	Wildkrautflur	3	1	2	3	3	1	0	13

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

### 6.3 Bewertung

Der bereits bebaute Bereich entlang der Straße Zur Bohler Heide ist derzeit bereits rechtlich durch den Bebauungsplan 37 gesichert. Dieser wird daher nicht in die Bewertung einbezogen. Der bebaute Bereich entlang der Bohler Straße ist auf der Grundlage von § 34 BauGB entstanden. Die rückwärtigen Gärten enthalten jedoch auf manchen Grundstücken einen erheblichen Gehölzbestand, für den keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen werden. Um Verluste in diesem Bereich zu berücksichtigen, wird zur Vereinfachung angenommen, dass diese Gehölze dem Bereich der o.g. Wiese mit Obstbaumbestand zugerechnet werden, sodass diese trotz auf Teilflächen fehlendem Baumbestand in ihrer Gesamtheit als Garten mit Gehölzbestand bewertet wird.

Die Wohngebietsflächen im Bereich der Neubebauung werden entsprechend des festgesetzten GRZ-Wertes berücksichtigt. Dabei ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu 50 % zugelassen. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird komplett als versiegelte Fläche angenommen. Daraus ergeben sich für die festgesetzte GRZ von 0,4 folgende Werte: 40 % Hauptgebäude und 20 % Überschreitung; somit verbleiben für Gärten 40 %.

**A Ausgangszustand Plangebiet**

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Einzel-Flächenwert
HY 1	Versiegelte Flächen (226-78)	148	0	0
HJ 6	Alte Gärten mit Gehölzen	6.781	11	74.591
HA 0	Acker ohne Wildkrautfluren	3.827	6	22.962
BF 33	Einzelbäume Bohler Straße	78	15	1.170
<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>10.834</b>		<b>98.723</b>

**B Zustand gemäß Planung**

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Einzel-Flächenwert
HY 1	Versiegelte Verkehrsflächen (1.720-120)	1.600	0	0
HY 1	Versiegelte Flächen (WA) (9.040 x 0,6)	5.424	0	0
HY 2	Schotterwege (F+R)	74	3	222
HJ 5	Gärten, neu angelegt (9.040 x 0,4-1.001)	2.615	6	15.690
HP 7	Wildkrautflur (1.001 x 0,5)	500	13	6.500
BB 1	Gebüsche / Einzelsträucher (1.001 x 0,5)	501	14	7.014
BF 31	Straßenbäume, neu (8 x 15 m <sup>2</sup> )	120	12	1.440
<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>10.834</b>		<b>30.866</b>

**Gesamtflächenwert A – Gesamtflächenwert B (= Defizit)                    67.857**

**Gesamtflächenwert A : Gesamtflächenwert B (Restanteil)                ~ 31,3 %**

## 7. Externer Ausgleich

Aufgrund des Defizites von 67.857 Wertpunkten wird ein externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Art des externen Ausgleichs wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger geregelt. Dieser Vertrag ist eine Grundlage für den Satzungsbeschluss.

Es gibt einen gesetzlichen Vorrang für Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs. Daher beabsichtigt die Stadt Eschweiler, eine eigene Fläche zwischen dem Riffersbach und der südlichen Plangebietsgrenze zur Kompensation zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich um eine Grünlandfläche ohne Baumbestand, auf der mehrere Obstbäume gepflanzt werden können (Parzellen 220 und 223). Damit könnte hier in kleinem Maßstab die ortstypische Situation partiell wiederhergestellt werden, insbesondere auch im Hinblick auf den Artenschutz des Stars sowie das Ortsbild mit einer Eingrünung durch Obstwiesen.

Allerdings muss der größte Teil des ökologischen Ausgleichs tatsächlich extern in anderen Bereichen der Stadt erfolgen.

## 8. Zusammenfassung

Am südwestlichen Rand der Ortslage Bohl sollen etwa 25 Wohngebäude neu errichtet werden. Dazu wird die bisherige Ortsrandeingrünung aus großen rückwärtigen Gärten, einer Wiese mit Obstbaumbestand und eine Ackerfläche für die Bebauung erschlossen. Die Eingrünung beschränkt sich dann künftig auf einen 5 m breiten Bepflanzungsstreifen am Rand der privaten Grundstücke. Als sonstige Begrünungsmaßnahme im Plangebiet sind einige Straßenbäume vorgesehen. Durch die in Wohngebieten zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird ein Anteil von Gartenflächen gesichert, wobei Festsetzungen verhindern sollen, dass im Vorgartenbereich reine „Steingärten“ entstehen.

Es verbleiben im Plangebiet 31,3 % des bisherigen ökologischen Wertes. Insgesamt entsteht auf der Grundlage einer anerkannten Bewertungsmethode ein Defizit von 67.857 Punkten, das durch externe Maßnahmen auf einer noch abzustimmenden Fläche kompensiert wird. Dazu gehört auch ein zu bepflanzendes Grundstück südlich an das Plangebiet angrenzend. Die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und der externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt.

.....  
Stolberg, den 8.10.2021

.....  
Aachen, den 8.10.2021

ANLAGEN: 2 Pflanzlisten und 2 Pläne

**ANLAGEN:****9. Pflanzlisten****Bäume**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt., STU 16 – 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Salix alba	Silberweide
Prunus padus	Traubenkirsche

**Sträucher**

Mindestqualität: Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes sanguineum i.S.	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

**10. Pläne**

Bestand / Planung Plangebiet



LEGENDE	
HY 1 Versiegelte Flächen	
HA 0 Acker ohne Wildkrautfluren	
HJ 6 Gärten mit Gehölzbestand	
BF 32 Einzelbäume (Bohler Straße)	
Bäume (nachrichtlich)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Abgrenzung Fläche B-Plan Nr. 37	
Abgrenzung Flächen nach § 34	
Wertpunkte	

# ESCHWEILER-BOHL

## Bebauungsplan 301

### Zur Bohler Heide / Bohler Straße

#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Bestand

Maßstab 1:1.000

Büro RaumPlan Aachen  
 Büro für Umweltplanung U. Haese, Stolberg  
 September 2021



LEGENDE		
HY 1	Versiegelte Flächen	
HY 2	Schotterwege	
HJ 5	Gärten mit wenigen Gehölzen	
BB 1/	50 % Gebüsch / Einzelsträucher	
HP 7	50 % Wildkrautflur	
BF 31	Einzelbäume	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
Abgrenzung Fläche B-Plan Nr. 37		
Abgrenzung Flächen nach § 34		
Wertpunkte		

# ESCHWEILER-BOHL

## Bebauungsplan 301

---

### Zur Bohler Heide / Bohler Straße

#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Planung

Maßstab 1:1.000

Büro RaumPlan Aachen  
Büro für Umweltplanung U. Haese, Stolberg

September 2021