



⋮  
⋮  
⋮  
⋮  
⋮

**Haese**  
**Büro für Umweltplanung**

Von-Werner-Straße 34  
52222 Stolberg/Rhld  
Tel.: 02402/12757-0  
Fax: 02402/12757-12  
e-Mail: [bfu-wieland@t-online.de](mailto:bfu-wieland@t-online.de)

## **Bebauungsplan Bo 16 in der Ortschaft Bornheim**

**Stadt Bornheim (Rhein-Sieg-Kreis)**

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

**Februar 2012**

## **1 Aufgabenstellung**

Die Stadt Bornheim will den Bebauungsplan Bo 16 für einen Bereich aufstellen, der sich rückwärtig der Bebauung an der Königstraße und der Mühlenstraße bis zum Bahndamm der Vorgebirgsbahn erstreckt. Jenseits des Dammes setzt sich bebautes Siedlungsgebiet fort. Über die Königstraße hinweg gibt es aber auch Verbindungen in die freie Landschaft hinein. Das Plangebiet selbst ist bisher überwiegend unbebaut. Es soll nun im Rahmen einer Ortsrandabrundung praktisch vollständig als Neubaugebiet für Wohnzwecke erschlossen werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der bisherigen Außenbereich einschließt, ist als Eingriff gemäß § 14-18 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten. Daher ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen, der u.a. den Eingriff ermittelt und bewertet. Dem Eingriff sind angemessene Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen, ansonsten ist ein externer Kompensationsbedarf zu ermitteln.

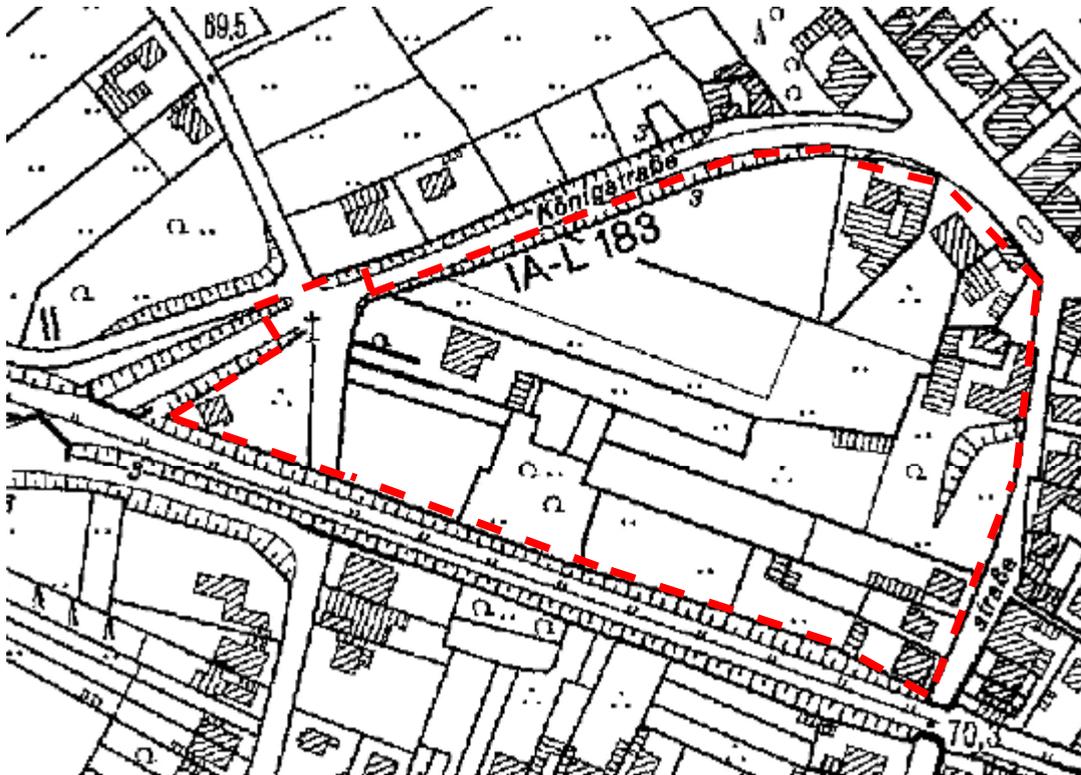
Die Geländearbeiten zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgten ab Juli 2011, also ab der Mitte der Vegetationsperiode.

## **2 Landschaftliche Lage des geplanten Eingriffsvorhabens**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bornheim. Sowohl Königstraße wie auch Mühlenstraße führen unter der Vorgebirgsbahn hindurch, treffen sich praktisch im Bereich der Ortsdurchfahrt (Kreisstraße 42) und bilden mit dem Bahndamm ein Dreieck. Beiderseits der Königstraße ist die Bebauung lückig, sodass sich nach Norden und Westen Korridore zur freien Landschaft hin öffnen. An der Mühlenstraße und jenseits des Bahndammes ist die Bebauung dichter.

Auch wenn große Teile des Plangebietes noch unbebaut sind, ist es praktisch nicht öffentlich zugänglich, da alle Wege zu privaten Grundstücken führen und diese umzäunt oder von undurchdringlichen Hecken umgeben sind. Die Nutzungen sind privat oder gewerblich gärtnerisch, z.T. auch kleinflächig landwirtschaftlich. Manche Grundstücke liegen brach.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt, im Regionalplan als Allgemeines Siedlungsgebiet.



**Abb. 1:** Karte mit rot skizzierter Lage des geplanten Baugebietes zwischen Bahndamm, König- und Mühlenstraße.



**Abb. 2:** Im Luftbild (gleicher Bildausschnitt) ist erkennbar, dass der geplante Bereich überwiegend unbebaut und vielfältig strukturiert ist.

Es liegen keine Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebietes. Im Biotopkataster des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) ist die Bahntrasse insbesondere mit ihrem südlichen Vorfeld als Objekt Nr. BK-5207-129 „Vorgebirgsbahntrasse zwischen Waldorf und Roisdorf“ dokumentiert.

### **3 Ausmaße des Eingriffs und landschaftsökologische Beurteilung**

Von den etwa 3,4 ha Plangebietsfläche entfällt mehr als ein Hektar auf bestehende Straßen und Bebauung mit zugehörigen Gärten schwerpunktmäßig entlang der Mühlenstraße. Mit ca. 2,3 ha ist der überwiegende Teil noch Außenbereich. Die aktuellen Nutzungen sind in ihrer Intensität sehr unterschiedlich und reichen von sehr kleinflächigem Ackerbau bis zu fortgeschrittener Verbrachung. Der gliedernde Gehölzbestand ist jedoch nirgends waldartig und ging in der Regel nicht aus natürlicher Vegetationsentwicklung, sondern aus gärtnerischen Anpflanzungen hervor. An drei Stellen sind noch gepflegte Obstbaumbestände erhalten. Weitere Obstbäume verteilen sich locker über das Plangebiet. Insbesondere entlang der Bahnlinie haben sich zusammenhängende und unzugängliche Brombeergebüsche entwickelt. Diese Biotopstrukturen sind typisch für extensiv genutzte Ortsrandlagen und können für Arten, die den menschlichen Siedlungsbereich bevorzugen, sehr interessant sein.

Das ausschließlich durch die Nutzungsintensität und nicht durch natürliche Standortfaktoren geprägte Lebensraummosaik wird durch die geplante Bebauung weitgehend zerstört. Es wird aber im Bebauungsplan durch Festsetzung von größeren Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen sowie zahlreichen Einzelbäumen (23) versucht, Kernbestände der gliedernden Gehölzkulisse zu bewahren. Insbesondere soll ein größerer Teil der Bäume der zentralen Obstwiese innerhalb künftiger Gartenflächen erhalten bleiben. Von der beiden anderen Obstwiesenbereichen werden zumindest jeweils 8-9 Bäume erhalten. Eine Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen liegt an der Königstraße, wo sich der entlang der Straßenböschung durchgängig vorhandene Gehölzbestand in einem Bereich in die Fläche hinein ausgedehnt hat. Eine weitere solche Fläche liegt entlang der Bahnböschung und soll hier die Brombeergebüsche sichern. Durchgängig erhalten bleibt allerdings nur die Bahnböschung selbst in wechselnden Breiten. Die geplante Erschließungsstraße muss zur Umgehung eines Bodendenkmalbereiches in einem kurzen Abschnitt direkt an der Bahnböschung entlang geführt werden.

Die Erhaltung von ausgewählten Gehölz- und Grünstrukturen soll in Verbindung mit einigen Neupflanzungen insbesondere von Straßenbäumen dem Neubaugebiet eine ortstypische Prägung geben, wobei insbesondere die Obstbäume eine Rolle spielen.

Eine Bedeutung für die Naherholung hat das Plangebiet nicht, da es nicht öffentlich zugänglich ist. Auch aus dem umgebenden Landschaftsraum gesehen ist keine besondere Bedeutung im Landschaftsbild erkennbar, da das Plangebiet nur vom Bahndamm aus einsehbar ist, dieser aber üblicherweise nicht betreten werden darf.

#### **4 Artenschutz**

Der gesetzliche Artenschutz ist in der Bauleitplanung direkt zu beachten. Hierzu liegt eine separate artenschutzrechtliche Prüfung vor (Büro für Faunistik & Freilandforschung 2011). Dort wird im Ergebnis festgehalten, dass mindestens zwei Fledermausarten in ihren Jagdrevieren betroffen sind und der Bluthänfling im Bahndamm-bereich auffällig hohe Siedlungsdichten zeigt. Letzteres konnte auch bei den eigenen Begehungen bestätigt werden.

Für den Bluthänfling wird empfohlen, eine Maßnahme zum Ausgleich des Brut-habitatverlustes auf Bornheimer Stadtgebiet umzusetzen. Da aufgrund der Flächen-inanspruchnahme ohnehin eine ökologische Kompensation vorzusehen ist, sollte es möglich sein, diese z.T. spezifisch für diese Art zu gestalten. Üblicherweise werden externe Kompensationsmaßnahmen auch die Landschaft im Hinblick auf Jagdgebiete von Fledermäusen auf, sodass in diesem Falle der Vollzug der allgemeinen Eingriffs-regelung ausreichen sollte, um den hier betroffenen Arten zu helfen.

Im Bereich des Bahndammes gab es Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse. Der Artenschutzgutachter konnte die Art im Plangebiet jedoch nicht bestätigen.

Unter diesen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass Störungen, die lokale Populationen geschützter Tierarten ernsthaft gefährden könnten, nicht erfolgen. Das zitierte Gutachten kommt jedenfalls zu dem Ergebnis, dass keine Indizien erkennbar sind, die eine Verletzung des gesetzlichen Artenschutzes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes befürchten lassen.

## **5 Ökologische Bilanz**

Im Plangebiet liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der vereinfachten „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Landesregierung NRW zur Ermittlung von ökologischen Bilanzen (MUNLV 2001 und LANUV 2008) vor, weil nur Flächen ohne ökologisch besonders wertvolle Biotope oder Landschaftselemente und keinerlei Schutzgebiete oder –festsetzungen betroffen sind.

Als versiegelte Flächen im Außenbereich werden eine ehemalige Gärtnerei nebst Zufahrt sowie ein einzelnes Wohnhaus angesehen (Code 1.2: 0,5 Punkte/qm, s.u.), während ein Gewächshaus und einzelne Geräteschuppen in Gärten nicht besonders berücksichtigt werden. Um die Gärtnerei gibt es noch drei Gemüsefelder (Code 3.1: 2 Punkte/qm). Zentral liegt ein Bereich mit z.T. älteren Obstbäumen, vor allem Kirschen (Code 3.7: 8 Punkte/qm). Ein weiterer Obstbaumbestand ist jünger (Code 3.6: 6 Punkte/qm), zwei weitere mit Pflaumen- und Mandelbäumchen sind plantagenartig kleinkronig (Code 4.8: 2 Punkte/qm). Obstbäume, z.B. Äpfel und Walnüsse, gibt es auch in Gärten mit älterem Baumbestand (Code 4.2: 4 Punkte/qm).

Eine große Fläche am Fuß des Bahndammes ist brach gefallen und weist etwas Gehölzbewuchs, aber keine großen Bäume auf (Code 5.1: 4 Punkte/qm). Eine durchwachsende Hainbuchenhecke erhält eine höhere Bewertung (Code 8.1: 6 Punkte/qm). Von den privat genutzten Gärten werden zwei Teilbereiche von älteren Bäumen geprägt (Code 4.2: 4 Punkte/qm), die meisten aber nicht (Code 4.1: 2 Punkte/qm).

Die Beachtung der bestehenden Baurechte im geschlossenen Siedlungsgebiet führt entlang der Straßen dazu, den Baubestand einschließlich einer Baulücke an der Mühlenstraße pauschal zu bewerten und diese Bewertung auch künftig beizubehalten, weil keine neuen Nutzungen zugelassen werden, die nicht auch schon bisher zulässig wären. Es wird ein Mischwert aus versiegelter Fläche und Gärten gebildet (Code 1.1 und 4.1). Die Böschung der Königstraße (Code 2.2) bleibt unverändert.

Im Bebauungsplan werden hauptsächlich Wohnbauflächen festgesetzt. Deren Bewertung lehnt sich an die zulässige Baudichte im Wohngebiet an. Bei einer GRZ von 0,4 entspricht der Gesamtversiegelungsgrad gemäß der Baunutzungsverordnung bis zu 60 % des Grundstückes, wobei jegliche Nebennutzungen (Zugangswege, Carports und Terrassen etc.) eingeschlossen sind. Die Methodik gewährt für Flächen mit einer geregelten Entwässerung einen Versickerungsbonus (Code 1.2: 0,5 Punkte/qm, s.u.).

Der Rest von 40 % der Bauflächen sind junge Gärten (Code 4.1: 2 Punkte/qm) mit Ausnahme der im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Anteile von Gartenflächen mit einer Festsetzung zur Erhaltung und/oder Entwicklung von Gehölzbeständen (Code 4.2: 4 Punkte/qm). Letztere Bewertung ist trotzdem niedriger als in der Bestandsbewertung der gleichen Flächen, weil sich die Nutzungs- und Störungsintensität in Hausgärten z.B. von der in landschaftlichen Obstgärten unterscheidet.

Eine zeichnerisch festgesetzte Grünfläche dient als Kinderspielplatz (Code 4.5: 3 Punkte/qm). Sämtliche Verkehrsflächen werden als versiegelte Flächen bewertet, wobei auch hier das Ziel einer Regenwasserversickerung oder einer gleichwertigen Lösung (z.B. Einleitung in einen Bach) besteht (Code 1.2: 0,5 Punkte/qm, s.o.).

5 geplante kleinkronige Straßenbäume werden mit 30 qm á 6 Punkte/qm berücksichtigt. Für die im Bebauungsplan in Gärten zur Erhaltung festgesetzten Solitär-bäume, die bisher rechtlich ungeschützt sind, werden aufgrund ihrer z.T. erheblichen Größe 75 qm angerechnet. Diese Solitärbäume stehen auch im Bereich der dörflichen Bebauung in Gärten; ihr Flächenanteil wird daher rechnerisch pauschalisiert bei den neuen Gärten berücksichtigt. Die Bäume in der Grünanlage sind kleinkronig (30 qm).

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich folgende Bilanz auf der Grundlage von Flächenberechnungen, die für den Bestand selbst durchgeführt und für die Planung vom Büro 3 D Architekten & Stadtplaner (Aachen) zur Verfügung gestellt wurden:

<b>Bestand</b>	<b>(Code)</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>(Punkte/m<sup>2</sup>)</b>	<b>(Punkte)</b>
versiegelte Flächen	(1.2)	2.866	0,5	1.433
Straßenböschung	(2.2)	790	3	2.370
Gemüsefelder	(3.1)	5.663	2	11.326
Obstplantage	(4.8)	2.093	2	4.186
Gärten strukturarm	(4.1)	7.206	2	14.412
Gärten strukturreich	(4.2)	1.418	4	5.672
Brachen	(5.1)	4.084	4	16.336
Obstwiese jung	(3.6)	1.009	6	6.054
Obstwiese alt	(3.7)	1.650	8	13.200
Strauchhecke	(8.1)	178	6	1.068
dörfliche Bebauung (1/4.1)		<u>7.450</u>	1	<u>7.450</u>
Summe		<u>34.407</u>		<u>83.507</u>

Planung	(Code)	Fläche (m <sup>2</sup> )	(Punkte/m <sup>2</sup> )	(Punkte)
Straßenflächen	(1.2)	6.052	0,5	3.026
Straßenböschung	(2.2)	790	3	2.370
Bäume in Straßenflächen		150	6	900
Wohnbauflächen	(1.2)	11.600	0,5	5.800
Gärten strukturarm	(4.1)	3.577	2	7.154
Gärten strukturreich	(4.2)	3.108	4	12.432
14 Bäume in Gärten		1.050	6	6.300
Grünanlagen	(4.5)	420	3	1.260
7 Bäume in Grünanlage		210	6	1.260
dörfliche Bebauung (1/4.1)		<u>7.450</u>	1	<u>7.450</u>
Summe		<u>34.407</u>		<u>47.952</u>

**Abwertung (Differenz)**

**35.555**

Die Bilanz schließt mit einem rechnerischen Defizit von 35.555 Punkten durch den Verlust von landschaftlichem Freiraum ab.

Ersatzmaßnahmen sind auf dem Baugrundstück nicht möglich. Für das verbleibende Defizit ist daher eine externe ökologische Kompensation auf anderen Grundstücken nachzuweisen und/oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln (vgl. auch Fazit in Kapitel 7).

## 6 Landschaftspflegerische Festsetzungen

### 6.1 Erhaltung der Bäume an der Königstraße

Der auf der Böschung der Königstraße wachsende Baumbestand besteht überwiegend aus Robinien und darf durch das Bauvorhaben nicht gefährdet werden. Generell ist bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Zusätzlich darf bei Erdarbeiten insbesondere im Bereich der geplanten Verkehrsflächen und Tiefgaragen nicht die Stabilität der in der Böschung wurzelnden Bäume beeinträchtigt werden. Hierzu sind ggf. bodenmechanische Nachweise erforderlich.

## **6.2 Erhaltung der zentralen Obstbaumbestände**

Die im Bebauungsplan dargestellte größte Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen dient dem Schutz von ca. 27 Obstbäumen mit größeren Kronen und ca. 23 kleinkronigen Bäumen aus dem vorhandenen, noch etwas umfangreicheren Bestand. Langfristig sind je betroffener Doppelhaushälfte mindestens 1 groß- und 1 kleinkroniger Obstbaum dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen, bei Einzelhäusern jeweils 2; dies entspricht voraussichtlich 32 Bäumen.

## **6.3 Erhaltung eines Obstbaumbestandes (Pflaumenplantage)**

Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen im Bereich einer bestehenden Pflaumenbaumplantage dient dem Schutz von 6 dieser Bäume mit mittelgroßen Kronen aus dem vorhandenen Bestand. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

## **6.4 Erhaltung eines Baumbestandes oberhalb der Böschung an der Königstraße**

Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen an der Königstraße dient dem Schutz von 8 Gehölzen unterschiedlicher Art, die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen sind, wobei künftig nur folgende Arten zulässig sind: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Wildkirsche (*Prunus avium*) in Größen jeweils nicht unter 2,0 m.

## **6.5 Erhaltung und Entwicklung eines Baumbestandes an der Bahnlinie**

Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche zur Entwicklung von Bepflanzungen an der Bahnlinie dient dem Schutz der bestehenden Gebüsch. Diese können flächendeckend ungenutzt der natürlichen Entwicklung überlassen werden oder sind bei Einbeziehung in die gärtnerische Nutzung durch Anpflanzung von mindestens 3 Gehölzen je Baugrundstück zu ersetzen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Dazu sind nur folgende Arten zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Wildkirsche (*Prunus avium*) in Größen jeweils nicht unter 2,0 m. Beträgt der Anteil eines Baugrundstückes am festgesetzten Grünstreifen mehr als 15 lfd. m, so ist je angefangene 5 lfd. m je 1 Gehölz dieser Art zu pflanzen.

## **6.6 Erhaltung einer Hainbuchenhecke**

Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen im Bereich einer Hecke an der geplanten inneren Erschließungsstraße dient dem Schutz von Teilen einer vorhandenen Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*), die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen sind. Die Anlage von Zufahrten und Zuwegungen bleibt zulässig. Die zulässige Schnitthöhe beträgt 1,5 m.

### **6.7 Erhaltung von Bäumen auf einem privaten Grundstück**

Die hochstämmigen großkronigen Obstbäume im Garten westlich der ehemaligen Gärtnerei sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

### **6.8 Erhaltung von Bäumen südlich der Gärtneierzufahrt**

7 Kirschbäume oberhalb der Mauer an der Zufahrt zur ehemaligen Gärtnerei sind innerhalb der als Spielplatz ausgewiesenen Fläche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

### **6.9 Erhaltung von Bäumen westlich der Zufahrt zum Baugebiet**

5 Kirschbäume am geplanten hinteren Grundstücksrand im Bereich des neuen Bau-fensters westlich der Zufahrt in das Baugebiet sind innerhalb der Gartenfläche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

### **6.10 Erhaltung von Solitärbäumen**

Im Bebauungsplan sind 11 Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt: ein junger und ein alter Kirschbaum sowie ein Walnussbaum westlich der Bebauung an der Einmündung der Königstraße in die Ortsmitte; eine sehr alte und große Esche an der Einmündung der Mühlenstraße in die Ortsmitte direkt an der Straße, sowie dort ein großer Walnussbaum im Hinterhof; ein weiterer großer und zwei mittlere Walnussbäume, zwei Birken und eine Roteiche auf den Grundstücken der bisherigen Baulücke an der Mühlenstraße. Sie sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig (d. h. gleiche Art, Mindestpflanzhöhe 3 m) zu ersetzen.

### **6.11 Pflanzung von Straßenbäumen**

Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sind an 5 im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen jeweils Bäume zu pflanzen. Zu verwenden ist Schirm-Mehlbeere als Solitär-Kleinbaum (*Sorbus aria* 'Majestica' Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-Umfang 12-14 cm, 3-Pfahl-Verankerung).

### **6.12 Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist die Verwendung von Natriumdampflampen (oder einer entsprechenden Technik mit engem Spektralbereich ohne UV-Lichtanteil) vorzusehen, da diese eine erheblich geringere Störwirkung für nacht-aktive Tiere haben.

## **7 Zusammenfassendes Fazit**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 16 nimmt Grünflächen in Anspruch, die bisher privat oder gewerblich gärtnerisch genutzt wurden und z.T. zwischenzeitlich brach fielen. Daher entsteht ein kompensationspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Er wird gemindert durch Festsetzungen von kleinen funktionalen Grünflächen und durch die Erhaltung von Teilen des Gehölzbestandes. Letztlich geht aber eine landschaftlich vielfältig und kleinteilig gegliederte Grünfläche am Siedlungsrand verloren. Soweit bestehende Bebauung entlang der vorhandenen Straßen in das Plangebiet einbezogen wurde, wird hier dagegen auch in Baulücken kein ökologisches Defizit entstehen, weil hier bereits unmittelbare Baurechte bestehen. Die rechnerische Ermittlung des Eingriffsvolumens führt zu einem Defizit von 35.555 Punkten gemäß dem vereinfachten Verfahren für die Bauleitplanung.

Somit entsteht ein Bedarf für eine externe Kompensation. Diese sollte aufgrund eines Vorschlages aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten nach Möglichkeit geeignet sein, den Erhaltungszustand des Bluthänflings im Stadtgebiet Bornheim zu verbessern. Zwingende Artenschutzmaßnahmen inner- oder außerhalb des Plangebietes ließen sich aus dieser Untersuchung aber nicht herleiten. Auch sonst sind keine landschaftsrechtlichen Schutzfestsetzungen durch die Planung berührt.

Aufgestellt:  
Büro für Umweltplanung  
Stolberg, den 2. Februar 2012



(Dipl. Biol. U. Haese)

**Anlagen:**  
Standort-Fotos (Seiten 12-17)  
Bestandsbewertung 1 : 1.000  
Planbewertung 1 : 1.000



Der Bahndamm an der Südgrenze des Baugebietes ist als schutzwürdige Fläche im Biotopkataster des Landes enthalten und bleibt erhalten.



Nördlich des Bahndammes liegt das Plangebiet in einem vielfältig strukturierten und naturnah wirkenden Raum mit hohem Brachlandanteil.



Im Plangebiet wirtschaftet noch eine Gärtnerei mit verschiedenen Gemüsekulturen, die wie Ackerflächen zu bewerten sind.



Zum Gärtnergelände gehört zudem eine große zentrale Obstwiese mit z.T. großen, aber niedrigstämmigen Bäumen (hier: Kirschen).



Teile der zentralen Obstwiese und dieser zweiten Obstwiese (hier: Pflaumen) östlich anschließend bleiben im Rahmen künftiger Gartennutzung erhalten.



Eine Hainbuchenhecke liegt künftig am Rand der Erschließungsstraße und kann nach Rückschnitt zur Eingrünung der Baugrundstücke genutzt werden.



Der Garten vor der Gärtnerei kann mit seinem alten Baumbestand erhalten werden.



Eine ehemalige Straßentrasse, die zur Erschließung des Baugebietes wiederhergestellt werden soll, ist im Gelände aktuell nicht mehr erkennbar.



In das Plangebiet wurde Altbaubestand an der Mühlenstraße einbezogen. Die Solitäräume dort werden z.T. zur Erhaltung festgesetzt (hier: Walnuss).



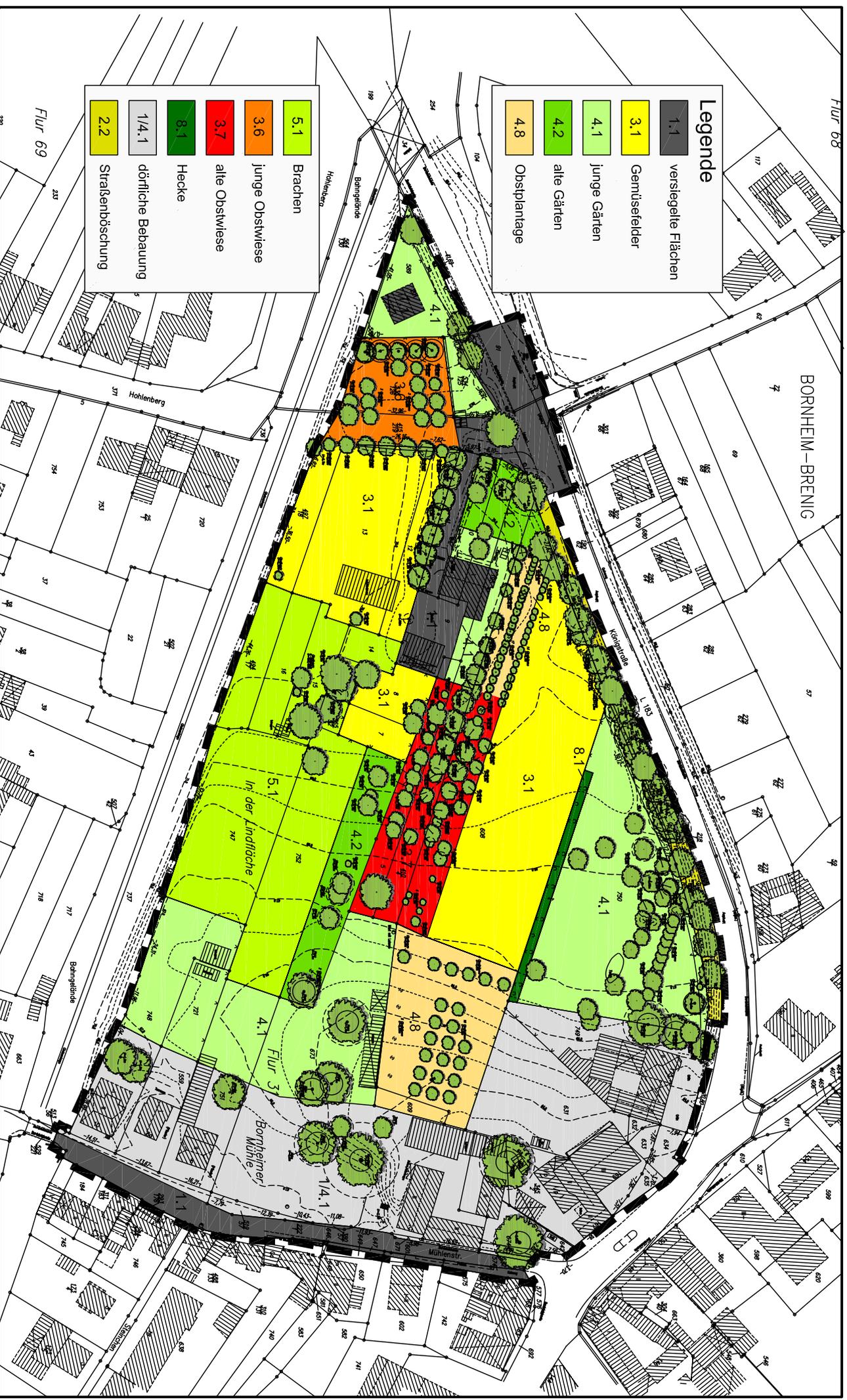
Einzelne Bäume sind in das Gebäudeensemble regelrecht eingewachsen (hier: Walnuss im Innenhof).



Eine alte Esche steht direkt am Rand des Straßenraumes und prägt daher den öffentlichen Raum besonders.



Der Böschungsbewuchs der Königstraße steht knapp außerhalb des Plangebietes. Bei Baumaßnahmen ist seine Stabilität zu beachten.



## Legende

- 1.1 versiegelte Flächen
- 3.1 Gemüsegelder
- 4.1 junge Gärten
- 4.2 alte Gärten
- 4.8 Obstplantage
- 5.1 Brachen
- 3.6 junge Obstwiese
- 3.7 alte Obstwiese
- 8.1 Hecke
- 1/4, 1 dörfliche Bebauung
- 2.2 Straßenböschung

Maßstab 1: 1.000 (bei DIN A3)



## Bestandsbewertung



BfU Haese Büro für Umweltpfplanung  
Von-Werner-Straße 34  
52222 Stolberg  
E-Mail: bfu-wieland@t-online.de



Maßstab 1: 1.000 (bei DIN A3)



# Planbewertung



**BfU Haese Büro für Umweltpfplanung**  
Von-Werner-Straße 34  
52222 Stolberg  
E-Mail: [bfu-wieland@t-online.de](mailto:bfu-wieland@t-online.de)