

STADT WÜRSELEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 227

EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ



UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ
LÜTTICHER STRASSE 10 – 12
52064 AACHEN

28. März 2023

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 Würselen 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 3 (Lößböden):

Die Flächen des Geltungsbereiches sind größtenteils bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 126 - 1. vereinf. Änderung und werden nun durch den Bebauungsplan Nr. 227 überplant. Entsprechend werden die Flächen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan bewertet. Die Flächen werden vollständig in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Als versiegelte Fläche wird das 1,5 -fache der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 126 - 1. vereinf. Änderung festgesetzten überbaubaren Fläche berücksichtigt.

2. Biotoptypenbeschreibung

LÖBF- Code	Biotoptyp (Kurzbezeichnung)	Punkte							BW
		N	W	G	M	S	H	V	
BF 31	Junge Baumreihe/Bäume	2	2	2	3	2	1	0	12
EA 31	Intensiv-Wiese	2	1	1	3	2	1	0	10
HH 7	Grasflur	3	2	1	3	2	1	0	12
HY 1	versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0	0	0
HJ 5	Gartenfläche	1	1	1	1	1	1	1	6
BD 3	Beschnittene Hecken und Sträucher	2	2	1	3	2	1	0	11

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

Das Regenrückhaltebecken wird als Grasflur (HH 7) eingestuft, da in der Regel kein Wasser vorhanden sein wird.

3. Bewertung

Sonstiges Sondergebiet

Die Flächen werden entsprechend des festgesetzten GRZ-Wertes von 0,4 berücksichtigt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Stellplatzanlagen und deren Zufahrt gemäß § 19 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) wird bis zu 80 % zugelassen.

In der Berechnung wurde für das Hauptgebäude entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 ein Wert von 40 % der Plangebietsfläche zugrunde gelegt.

Die Flächengröße der Dachbegrünung wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes bestimmt. Dieser sieht ein Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 1.648 m² vor. Das Dach ist in zwei Teilbereiche unterteilt, bei denen jeweils am Rand 0,5 m für die Attika und einen Gang abgezogen werden müssen. Im Ergebnis beträgt die begrünte Dachfläche insgesamt rd. 1.547 m² oder ca. 94 % der Gesamtfläche. Um etwas Spielraum für ggf. bisher nicht eingeplante technische Aufbauten etc. zu erhalten, wird bei der Bilanzierung ein begrünter Dachanteil von 90 % in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der Flächengrößen für die Hecken und Sträucher (BD 3) sowie die Grasflur (HH 7) erfolgte ebenfalls auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes. Die Bäume (BF 31) wurden zudem mit einer Fläche von 30 m² pro festgesetztem Baum berücksichtigt. Die Stellplatzfläche ergibt sich aus den 60 % Restfläche abzüglich der Flächen für die Hecken und Sträucher, den Einzelbäumen und der Grasflur.

A Ausgangszustand Plangebiet

Code	Biototyp	Fläche m ²	Biotopwert (ÖW/m ²)	Einzel-Flächenwert (ÖW)
HY 1	Gebäude, Versiegelung	1.029	0	0
EA 31	Intensiv-Wiesenfläche	377	10	3.770
HJ 5	Gartenfläche	4.320	6	25.920
Gesamtflächenwert A		5.726		29.690

ÖW = Ökologische Wertpunkte

B Zustand gemäß Planung Plangebiet

Code	Biototyp	Fläche m ²	Biotopwert (ÖW/m ²)	Einzel-Flächenwert (ÖW)
HY 1	Gebäude, Versiegelung (40 % von 5.726)	2.290	0	0
	Dachbegrünung (90 % von 1.648)	(1.483)	3	4.449
HY 1	Stellplätze, Versiegelung (60 % von 5.726 abzgl. Hecken und Sträuchern, Einzelbäumen, Grasflur)	1.794	0	0



LEGENDE

HY 1	versiegelte Flächen (Gebäude)	
EA 31	Intensiv-Wiesenflächen	
HJ 5	Gartenfläche	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		

STADT WÜRSELEN
Bebauungsplan Nr. 227

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
Bestand

Ohne Maßstab

RaumPlan Aachen
 28. März 2023



LEGENDE

HY 1	versiegelte Flächen (Gebäude)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
HY 1	versiegelte Flächen (Stellplätze)			
	Dachbegrünung			
HH 7	Grasflur (Regenrückhaltebecken)			
BD 3	Hecken und Sträucher			
BF 31	Bäume			

STADT WÜRSELEN
 Bebauungsplan Nr. 227

**Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
 Planung**

Ohne Maßstab

RaumPlan Aachen
 28. März 2023

