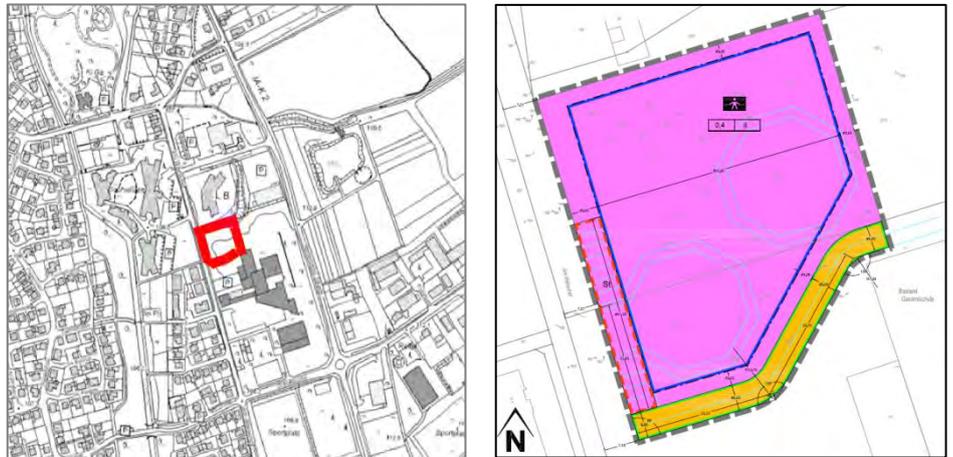


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. B24 – KINDERTAGERSSTÄTTE WEIHERHOF –



GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	2
3	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Landschaftsplan	4
4	Begründung der Festsetzungen.....	5
4.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	5
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
4.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	5
4.3.2	Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)	6
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	6
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)	6
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
4.7	Kennzeichnungen.....	6
4.8	Hinweise.....	7
5	Umsetzung der Planung.....	9
5.1	Erschließung	9
5.2	Entwässerung.....	9
5.3	Umsetzung der Bebauung	10
6	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Umweltauswirkungen	10
6.2	Ausgleich.....	12
7	Planverfahren.....	12
8	Flächenbilanz.....	13

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Niederzier plant, auf Flächen benachbart zum Schulzentrum eine Kindertagesstätte neu zu errichten. Die Kindertagesstätte ist unter anderem erforderlich, da in Niederzier ein immer höherer Bedarf nach Betreuungsplätzen besteht. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auch in den kommenden Jahren noch weiter steigen wird. Unmittelbar südlich des Plangebietes wird ein neues Wohngebiet entstehen. Östlich entsteht derzeit mit der Erweiterung der neuen Mitte ein weiteres Wohngebiet, für das bereits die Erschließung erfolgt. In den Einfamilienhausgebieten werden voraussichtlich hauptsächlich junge Familien einziehen. Hieraus ergibt sich zusätzlich zur generellen Entwicklung ein weiterer gesteigerter Bedarf nach Betreuungsplätzen für Kindergartenkinder. Diese können durch die bestehenden Kindergärten nicht gedeckt werden.

Das Plangebiet liegt zentral zwischen den Ortschaften Niederzier und Oberzier, in denen der Großteil der Bevölkerung lebt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Nähe des bestehenden Kindergartens „Austraße“ sowie des Schulzentrums Niederzier, so dass die Lage optimal gewählt ist.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, ebenso kann die Kindertagesstätte nicht nach § 34 BauGB errichtet werden. Zur Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. **Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen wird.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B24 „Kindertagesstätte Weiherhof“ befindet sich zentral in Niederzier, in der Ortschaft Oberzier gelegen. Das Plangebiet umfasst Teile des Grundstücks Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 sowie Flur 14, Flurstück 870, auf dem sich auch das südlich angrenzende Schulzentrum befindet. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3.994 qm.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Oberzier der Gemeinde Niederzier im Kreis Düren. Es grenzt im Westen an die Straße „Am Weiherhof“, im Norden an das Seniorenheim Sophienhof, im Osten an eine Freifläche sowie im Süden an das Schulgebäude an.

Die Freifläche im Osten soll künftig ggf. als Standort für eine Feuerwehrrache genutzt werden.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Im westlichen und nördlichen Bereich ist das Plangebiet mit Bäumen bestanden, im übrigen Bereich liegen eine Wiesenfläche und Teile einer Stellplatzanlage vor. Aktuell gehört das Plangebiet zum Schulgelände.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbeplanter Innenbereich dar.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß der Definition des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Schule dar.

Die geplante Nutzung stimmt somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Eine Planänderung ist somit erforderlich.

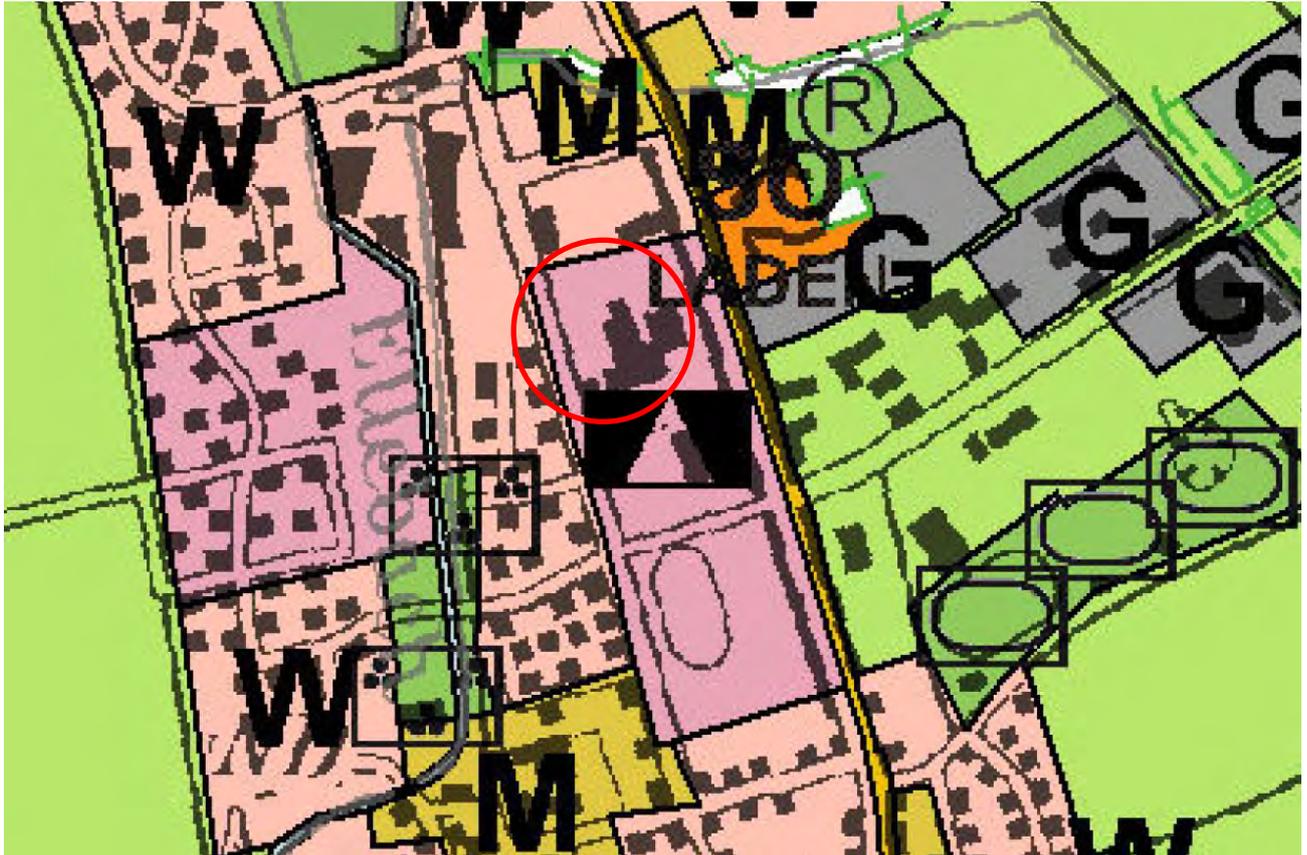


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-35 „Feldgehölz und Brachfläche zwischen Niederzier und Oberzier“.

Gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Ruraue (KISS Kreis Düren)

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet orientiert sich in seiner Abgrenzung an dem Platzbedarf der geplanten Kindertagesstätte. Derzeit gibt es keine Gliederung zwischen Plangebiet und Schulgelände.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Großteil des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann daher verzichtet werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) geregelt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht einer aufgelockerten Bebauung, so dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt und Flächen für den Außenbereich verbleiben.

4.3.2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Diese höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der geplanten Nutzung, bei der üblicherweise nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die festgesetzte Baugrenze umfasst den geplanten Baukörper sowie eine Fläche für eine spätere Erweiterung. Insgesamt wird die Baugrenze großzügig festgelegt, da auch keine Prägung der Gebäudeanordnung durch die benachbarten Bauten vorliegt.

Die Baugrenze hält dabei einen Mindestabstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen ein. Nach Westen beträgt der Abstand zur Straße am Weiherhof 5,50 m, um hier dem Gebäude vorgelagerte Stellplätze zu ermöglichen.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Entlang der Straße „Am Weiherhof“ werden Stellplätze für die Angestellten der Kindertagesstätte sowie den Hol- und Bringverkehr angeordnet.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Süden des Plangebietes ist eine neue öffentliche Erschließung geplant. Diese dient zum einen der Erschließung der noch zu planenden Stellplätze für die Lehrer der Schule, da aufgrund der vorliegenden Planung ein Lehrerparkplatz entfällt. Vornehmlich soll die Erschließung jedoch als zweite Erschließung der benachbart geplanten Feuerwehr dienen.

4.7 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich östlich der aktiven Störung Rurrand-West. Aufgrund dessen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein. Es erfolgt eine Kennzeichnung als „Fläche im Nahbereich der seismisch aktiven Störung Rurrand-West“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Sumpfungsbereich des Braunkohlentagebaus. Aufgrund dessen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein. Es

erfolgt eine Kennzeichnung als „Fläche mit Beeinflussung durch Sumpfungsmaßnahmen“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

4.8 Hinweise

Artenschutz

- Die notwendigen Baumfällungen dürfen nur in der brutfreien Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Alle zu erhaltenden Gehölze sind vor Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen.
- Ältere Gehölze des Geschützten Landschaftsbestandteiles sind, wenn möglich zu erhalten. Können ältere Gehölze mit Baumhöhlen nicht erhalten werden, so sind diese im Bereich der Höhlung stückweise abzusetzen und am Boden nochmals auf Quartiere zu untersuchen.
- Zwischen Kindertagesstätte und Feuerwehr ist eine Gehölzpflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen.
- Bei der Beleuchtung der Baustelle und der fertigen Anlagen sollte im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles, -v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und einige Fledermausarten) abschrecken können. Außerdem sollte auf eine weit reichende, horizontale Lichtabstrahlung, ausgehend von der neuen Bebauung aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen (LB), die Fledermäusen zur Orientierung dienen dauerhaft verzichtet werden.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bodendenkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

- Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes.
- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.
- Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Be-

achten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes.

Bergbau

Das o. a. Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 34" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Oberzier".

Auebereich

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Boden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Hier sind die Vorschriften der DIN18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftigen zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Planungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem

Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ökologischer Ausgleich

Der erforderliche ökologische Ausgleich von 15.226 Punkten wird durch das Ökokonto der Gemeinde Niederzier auf folgenden Flächen ausgeglichen:

- Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 (teilw.) + 870 (teilw.), 1.293 m²
Entzug von Intensivwiese für Bebauung und Grünanlagen
- Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 (teilw.) + 870 (teilw.), 2.596 m²
Anzunehmender Entzug von zumeist bodenständigen mittelalten Gehölzen für Bebauung und Grünanlagen

Einsichtnahme von Vorschriften:

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen und Gutachten) können im Rathaus der Gemeinde Niederzier während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße „Am Weiherhof“ aus erschlossen werden. Zusätzlich wird von dieser Straße eine neue Erschließungsstraße abgehen. An der Straße „Am Weiherhof“ werden Stellplätze angeordnet. Aktuell sind 10 Stellplätze geplant.

5.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt unter Beachtung der DIN 1986-100 und der DIN EN 12056. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die Haltung zwischen Schacht 21444 und Schacht 21442 in der Straße „Am Weiherhof“ mittels Sattelstück angeschlossen. Die Schmutzwassergrundleitungen auf dem Grundstück der Gemeinde haben die Dimension DN 150. Bei einem Gefälle von 10/1000 kann der geplante Kanal bei Vollfüllung 17,2 l/s ableiten. Bei einer 50%-igen Teilfüllung kann die Schmutzwasserleitung rund 8,6 l/s und bei einer 82%-igen Teilfüllung ca. 17,0 l/s ableiten. Im Rahmen der Berechnungen wurde eine Wandrauigkeit der Rohrleitung von $k_b = 0,75$ zu Grunde gelegt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrie-

seln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da in der Straße „Am Weiherhof“ ein Niederschlagswasserkanal vorhanden und gemäß Versickerungskataster der Gemeinde hier keine ortsnah Versickerung möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in diesen eingeleitet werden.

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt unter Beachtung der DWA-A 110, DWA-A 118, DIN 1986-100 und der DIN EN 752-2. Das anfallende Regenwasser wird über einen Schachtanschluss in Schacht 22441 in der Straße „Am Weiherhof“ gedrosselt eingeleitet. Sowohl beide Dächer mit insgesamt 601 m² als auch die PKW-Stellplatzanlage mit 209 m² entwässern in den geplanten Regenwasserkanal. Das im Bereich der Dachflächen gefasste Regenwasser gelangt über Regenfallrohre in entsprechende Grundleitungen. Die Grundleitung mündet im Nord-Osten in den Regenwasserstauraumkanal DN 800. Die Grundleitung im Süd-Westen wird um das Gebäude herumgeführt und im Süden über Schachtbauwerk R3 an den Stauraumkanal angeschlossen. Am Tiefpunkt der PKW-Stellplatzanlage befindet sich eine Kastensammelrinne. Diese ist über eine Grundleitung an den Stauraumkanal DN 800 angeschlossen (Haltung R2 – R3). Der o.a. Regenwasserstauraumkanal der Dimension DN 800 weist ein Retentionsvolumen von 19,5 m³ auf.

Somit wird sichergestellt, dass die derzeitigen Abflussmengen in den Ellebach aus dem natürlichen Einzugsgebiet nach Errichtung der Hochbauten bei einem 100-jährigen Ereignis nicht überschritten werden.

5.3 Umsetzung der Bebauung

Der Gemeinde Niederzier wurden Fördermittel für den Bau der Kindertagesstätte bewilligt. Da diese bis spätestens Ende 2017 abgerufen sein müssen, wird die Umsetzung des Bauvorhabens zügig erfolgen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. B24 werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird. Darüber hinaus erfolgt die Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit entsprechender Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen erfolgen werden, da von dem Vorhaben keine Emissionen ausgehen. Ebenfalls werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, das Schutzgut Wasser / Niederschlagswasser und das Landschaftsbild erwartet. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmäler werden ebenfalls nicht erwartet.

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft sowie den Boden erfolgen, der bilanziert wird und den es auszugleichen gilt.

Artenschutz

Im März 2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Aufgrund der Rechtslage gemäß § 44 BNatSchG sowie der Vorgabe von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie, ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sogenannte „planungsrelevante Arten“ (nach MUNLV 2008) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird vorab untersucht, ob artenschutzrechtliche Belange von dem genannten Vorhaben berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung nach Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde bereits eine Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) für das Plangebiet sowie für die benachbarte, zum Bau einer Feuerwehrawache vorgesehene Fläche erarbeitet.¹

In Bezug auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde das Fachinformationssystem „geschützte Arten“ des LANUV abgefragt. Die Liste der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 5104-2 „Düren“ führt bezogen auf die lebensraumtypen „Kleingehölze“ und „Fettwiese“ 28 Arten auf. Hierzu zählen 7 Säugetierarten, 19 Vogelarten und 2 Amphibienarten. Von der EGE wurde zudem der Hinweis auf ein Steinkauzvorkommen gegeben.

Das konkrete Plangebiet wurde im zweiten Arbeitsschritt dahingehend untersucht, ob es einen Lebensraum für die möglichen vorkommenden Arten darstellen kann. Von den 7 Säugetierarten können Biber und Fransenfledermaus sicher ausgeschlossen werden. Für die Wasser-, kleine Bart- und Fransenfledermaus, den Abendsegler und das braune Langohr käme die Fläche als Jagdgebiet und Leitstruktur in Frage. Ebenfalls sind Schlafquartiere in Baumhöhlen möglich.

Von den Vogelarten können alle Offenlandarten (Feldlerche, Wiesenpieper, Rebhuhn, Wachtel und Kiebitz) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Für weitere Arten (Baumpieper, Mäusebussard, Kuckuck, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling und Schwarzkelchen kommt das Gebiet ebenfalls nicht als Lebensraum in Betracht. Das Gebiet kann aber Mehlschwalbe, Kleinspecht, Wald- und Steinkauz und Schleiereule zur Nahrungssuche dienen. Für Turmfalke und Waldohreule wäre das Gebiet auch als Bruthabitat geeignet. Im Rahmen einer Begehung konnten jedoch keine Hinweise hierzu gefunden werden.

Für die Amphibienarten stellt das Gebiet kein geeignetes Habitat dar.

Durch den Bau und den Betrieb der Kindertagesstätte kann es zu Auswirkungen auf die Fledermausarten kommen, die die Gehölzstrukturen als Leitstruktur nutzen. Weiterhin können Schlafplätze in Baumhöhlen verloren gehen. Die Wiese im Plangebiet geht für die Vogelarten als Nahrungsplatz verloren. Hierbei spielt diese aber, insbesondere für den Steinkauz, nur eine untergeordnete

¹ Landschaftsarchitektur Reepel 2016: Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) zum Neubau einer Kindertagesstätte und eines Feuerwehrrätehauses in Oberzier, Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 vom Dezember 2016

Rolle. Hinweise auf Brutplätze von Turmfalke und Waldohreule liegen im Plangebiet nach Begehung nicht vor.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die notwendigen Baumfällungen dürfen nur in der brutfreien Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Alle zu erhaltenden Gehölze sind vor Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen.
- Ältere Gehölze des Geschützten Landschaftsbestandteiles sind, wenn möglich zu erhalten. Können ältere Gehölze mit Baumhöhlen nicht erhalten werden, so sind diese im Bereich der Höhlung stückweise abzusetzen und am Boden nochmals auf Quartiere zu untersuchen.
- Zwischen Kindergarten und Feuerwehr ist eine Gehölzpflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen.
- Bei der Beleuchtung der Baustelle und der fertigen Anlagen sollte im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles, -v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und einige Fledermausarten) abschrecken können. Außerdem sollte auf eine weit reichende, horizontale Lichtabstrahlung, ausgehend von der neuen Bebauung aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen (LB), die Fledermäusen zur Orientierung dienen dauerhaft verzichtet werden

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Ausgleich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, den es auszugleichen gilt. Der erforderliche Ausgleich wurde in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt. Der Ausgleich von 15.226 Punkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Niederzier auf folgenden Flächen erfolgen.

- Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 (teilw.) + 870 (teilw.), 1.293 m²
Entzug von Intensivwiese für Bebauung und Grünanlagen
- Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 (teilw.) + 870 (teilw.), 2.596 m²
Anzunehmender Entzug von zumeist bodenständigen mittelalten Gehölzen für Bebauung und Grünanlagen

7 PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B24 „Kindertagesstätte Weiherhof“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird.

Der Plan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Von der Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, wird vorliegend folglich kein Gebrauch gemacht.

Die Planänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kindertagesstätte Weiherhof“ durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Gemeinde Niederzier in der Ratssitzung am 26.01.2017 gefasst. Parallel wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich 21.03.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2017 gebeten bis zum 21.03.2017 Stellung zu nehmen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen im Anschluss die öffentliche Auslegung sowie die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach Durchführung der Offenlage wurden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und tritt gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 3.994 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca. 3.612 qm
Verkehrsfläche	ca. 382 qm