

# Gemeinde Niederzier

## Landschaftspflegerischer Kurzbeitrag

zum

Bebauungsplan Nr. B24

„Kindertagesstätte Weiherhof“

Niederzier, Ortsteil Oberzier

vom März 2017

Projektnummer: 16-36

Auftraggeber:

Verfasser:

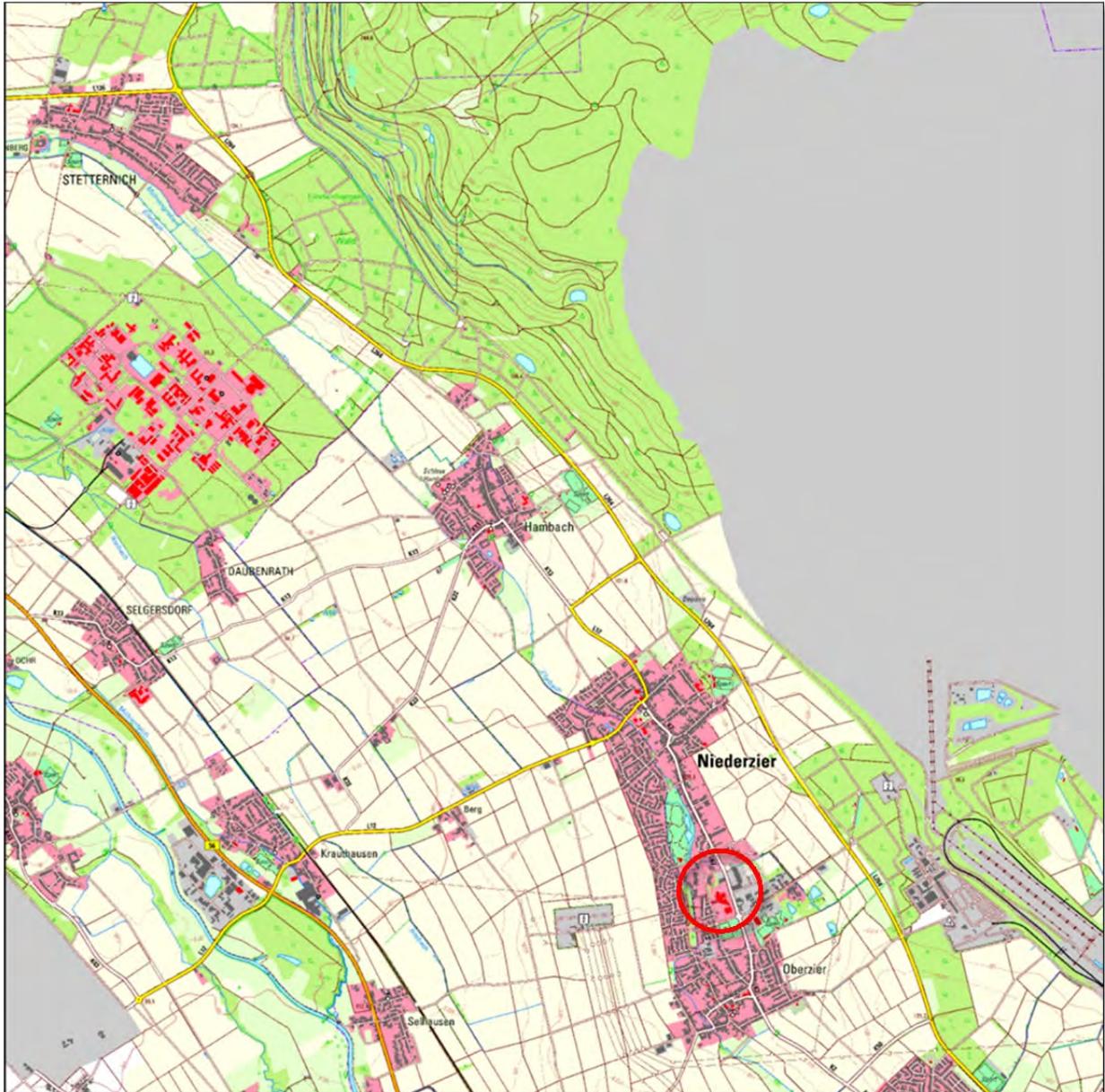
Landschaftsarchitekturbüro Reepel  
Garten-, Landschafts- und Sportplatzplanung

LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTUR  
**REEPEL**

50 JAHRE



# Lageplan



Topografische Karte

kein Maßstab

Übersicht:

Bebauungsplan Nr. B24,  
„Kindertagesstätte Weiherhof“ Niederzier-Oberzier

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	4
1.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
<b>2. BESTANDSERFASSUNG</b>	<b>4</b>
2.1. LAGE UND BESTANDSBESCHREIBUNG	4
2.2. SCHUTZREGIME	6
<b>3. PLANUNG</b>	<b>7</b>
3.1. BEBAUUNG UND KÜNFTIGE NUTZUNG	7
<b>4. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG</b>	<b>7</b>
4.1. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF NATUR UND LANDSCHAFT /KONFLIKTE	7
4.2. EINGRIFFSREGELUNG	9
4.3. DARSTELLUNG VON ART, UMFANG UND ZEITLICHEM ABLAUF DES EINGRIFFS	10
4.4. DARSTELLUNG VON ART, UMFANG UND ZEITLICHEM ABLAUF DER MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ZUM ERSATZ DER EINGRIFFSFOLGEN	10
<b>5. VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND KOMPENSATIONSMABNAHMEN</b>	<b>11</b>
5.1. ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMABNAHMEN	11
5.2. VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMABNAHMEN FAUNA	11
5.3. VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN BIOTOPE	12
<b>6. PLÄNE</b>	<b>13</b>

## I. VORBEMERKUNGEN

### I.1. Anlass und Aufgabenstellung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes B24 „Kindertagesstätte Weiherhof“ in Niederzier OT Oberzier, der sich im unbeplanten Innenbereich befindet ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durchzuführen. Eine ebenfalls erforderliche Artenschutzprüfung (ASP I) liegt bereits vor und ermittelte, bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen keinen Konflikt mit planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten (Tötungs-, Störungs- und Entnahmeverbot des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG)

### I.2. Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen sind das:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I, S.2414). Zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1722)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) Letzte Neufassung vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 1. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 2 und Art. 4 Abs. 100 G vom 7. August 2013
- Landschaftsgesetz (LG-NRW), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 16. März 2010

## 2. BESTANDSERFASSUNG

### 2.1. Lage und Bestandsbeschreibung



Abb. 1: Panoramabild der Eingriffsfläche Bebauungsplan B24 „Kindertagesstätte Weiherhof“ in Niederzier-Oberzier

Betroffen sind Teile des Grundstücks Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 sowie Flur 14, Flurstück 870, auf dem sich auch das südlich angrenzende Schulzentrum befindet. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 3.994 m<sup>2</sup> beansprucht.

Die Eingriffsfläche befindet sich im Bereich der „Neuen Mitte“ von Niederzier und Oberzier an der östlichen Seite der Straße „Am Weiherhof“. Nördlich grenzt ein



Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 24 „KiTa Weiherhof“

einen älteren Gehölzbestand aufweist, ist dabei als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt. Darüber hinaus existieren jüngere Anpflanzungen, die das Gelände, welches derzeit optisch als auch funktional zum Schulgelände gehört und weiter östlich bis an die Oberzierer Straße (L 255) reicht, eingrünen. Bei den vorkommenden Gehölzen handelt es sich zumeist um lebensraumtypische Arten wie Hainbuche, Bergahorn, Birke, Rotbuche und Vogelkirsche aber auch einige Roteichen sind darunter.



Abb.3: Nutzungsdruck des Gehölzwalls durch Schüler

Wohngebäude des Seniorenheimes Sophienhof an, südlich liegt die Gesamtschule Niederzier-Merzenich mit einer Parkplatzfläche, die teilweise beansprucht wird.

Die Parzelle ist durch eine gemähte Wiese und randliche Gehölzstreifen unterschiedlichen Alters im Westen und Norden geprägt, teilweise vermutlich Reste eines Altarms

des Ellbachs. Dieser Bereich, der auch

Die Gehölzstreifen werden durch die Schüler der Gesamtschule intensiv als kurze Verbindung zu den angrenzenden Supermärkten oder als ungestörter Aufenthaltsraum genutzt.

Im Bereich der „Neuen Mitte“ von Niederzier befinden sich neben diversen Supermärkten verschiedene öffentliche Gebäude mit großzügigen Freiflächen. Weiter nördlich geht dieser locker bebaute Bereich in den Ellbach-Park über.



Zur Straße „Im Weiherhof“ hin sind die Gehölze geschnitten.

Abb.4: Gehölzpflanzung an der Straße „Am Weiherhof“

Laut Karte des Geologischen Dienstes sind im Bereich des Bebauungsplanes B 24 zwei besonders schützenswerte **Bodentypen** betroffen, westlich eine Typische Parabraunerde, die laut Geologischen Dienst eine Archivfunktion als tertiäres Gestein besitzt und ein Typischer Pseudogley, zum Teil Typischer Stagnogley, der im Bereich des letzteren als Staunässeboden wertvoll ist.

Durch die Baumaßnahme ist kein **Gewässer** betroffen.

Das **faunistische Artenpotential** der Eingriffsfläche wird voraussichtlich von Arten des Siedlungsraumes bestimmt. Der Gehölzbestand mit seiner normalerweise hochwertigen Habitatfunktion unterliegt allerdings neben den Störungen der umgebenden Siedlungen, Straßen und Infrastruktur auch denen durch Schüler, die das Gebüsch zum ungestörten Aufenthalt und zum Durchqueren nutzen.

Zur Ermittlung eines potentiellen Konfliktes mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) ohne faunistische Kartierung durchgeführt.

Im **Regionalplan** TA Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der aktuelle **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Niederzier stellt Flächen für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Schule dar, somit stimmt die aktuelle Planung nicht mit den Darstellungen des FNP überein, was eine parallele Änderung erfordert

## 2.2. Schutzregime

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“ und hat Anteil an einem Geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-35 „Feldgehölz mit Brachfläche zwischen Niederzier und Oberzier“ Das Gehölz befindet sich auf einer sichelförmigen Böschung, die sich in nördliche Richtung als Trennung zwischen einem (Netto-) Supermarkt und den Seniorenwohnungen fortsetzt.

Laut § 26 Abs. 3 LG NRW tritt der Landschaftsplan in Bereichen, in denen der FNP eine bauliche Nutzung vorsieht außer Kraft, sobald ein BP in Kraft tritt.

### 3. PLANUNG

#### 3.1. **Bebauung und künftige Nutzung**

Das Plangebiet an der Straße „Am Weiherhof“ soll künftig eine Kindertagesstätte beherbergen. Es ist geplant die Baumaßnahme auf dem Kindergartengelände in zwei Bauabschnitten durchzuführen. Die Errichtung eines ersten 8-eckigen Baukörpers im südlichen Teilbereich und die Anlage des Außenbereichs soll Anfang diesen Jahres erfolgen und zu einem späteren Zeitpunkt durch ein weiteres Gebäude erweitert werden.

Die Gebäude sind von einem eingezäunten Außengelände umgeben. Neben den üblicherweise entstehenden Rasenflächen, soll der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand größtmöglich integriert werden. Erhalten werden kann voraussichtlich der Baumbestand auf dem Wall unter Berücksichtigung der Abstandsflächen der Gebäude. Eine Festsetzung erfolgt jedoch nicht da eine größtmögliche Planungsfreiheit erhalten werden soll um ggf. der Bevölkerungsentwicklung flexibel begegnen zu können.

Am westlichen Rand sind 10 Stellplätze vorgesehen.

Entlang der südlichen Grenze entsteht bereits heute eine Zufahrt für das künftige Feuerwehrgelände, östlich an den Kindergarten angrenzend sowie zur Erschließung von neu anzulegenden Lehrerstellplätzen, für wegfallende Plätze im südlichen Planungsbereich.

Das ökologische Defizit, welches durch den Eingriff entsteht wird über das gemeindeeigene Ökokonto kompensiert.

### 4. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

#### 4.1. **Auswirkungen des B-Planes auf Natur und Landschaft /Konflikte**

Die vorhandene relativ artenarme Wiesenfläche wird vollständig entfernt, entweder versiegelt oder in einen gepflegten und intensiv genutzten Spielrasen umgewandelt. Es ist davon auszugehen, dass am nördlichen Rand, vor allem auf der Böschung, Teile der derzeit vorhandenen Gehölze erhalten bleiben können und in die künftigen Spielflächen integriert werden. Da man sich jedoch größtmögliche Planungsfreiheit erhalten will, werden diese nicht festgesetzt.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können ca. 1.445 m<sup>2</sup> bebaut oder versiegelt werden. Der Rest wird in einen begrünten Außenbereich mit Rasen und Sträuchern umgewandelt.

Durch die geplante Verkehrsfläche, die rückwärtige Zufahrt zum künftigen Feuerwehrgelände werden zusätzlich 382 m<sup>2</sup> versiegelt.

Von der Versiegelung betroffen ist eine laut **Geologischem Dienst** 2 besonders schützenswerte Böden, eine Typische Parabraunerde (Tertiäres Gestein) mit Archivfunktion und ein Typischer Pseudogley, zum Teil Typischer Stagnogley, der im Bereich des Stagnogleys besonders schützenswert als Staunässeboden ist.

Da jedoch keine Kellerbauwerke errichtet werden, bleiben die maßgeblichen Bodenfunktionen unbeeinträchtigt.

Der **Biotoptypen** Gehölze und Wiese sind als mittel bis hochwertig anzusehen. Diese werden zugunsten von Bebauung und einem gepflegten Außenbereich beseitigt. Ein Teil der Bäume bleibt voraussichtlich erhalten.

Im Zuge einer **Artenschutzvorprüfung** wurden für das Messtischblatt 5104/2 „Düren“ und die Lebensraumtypen „Kleingehölze“ und „Fettwiese“ insgesamt 28 planungsrelevante Tierarten im Landschaftsinformationssystem angegeben. 7 Säugetiere, 19 Vogel- und 2 Amphibienarten. Die Ausprägung des Gehölzes und die intensive Nutzung der Fläche machen allerdings nur wenige planungsrelevante Arten möglich. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vermieden werden. Seltene Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Bebauung erheblich verändert. Die bisher stark eingegrünte Fläche wird von vom Baumbestand befreit und locker bebaut. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in Zukunft eine Eingrünung erfolgen wird.

Die **Immissionen** durch die Baumaßnahme wirken nur temporär über einige Monate, die Immissionen, die im Zuge der Nutzung entstehen wirken dauerhaft, entsprechen jedoch denen des Schulumfeldes.

## 4.2. Eingriffsregelung

### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code lt. Biotop-typenwert-liste	Biototyp . . (lt. Biototypenwertliste)	Fläche . . [ m <sup>2</sup> ]	Grundwert .A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert . (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert . (Sp 4 x Sp 7)
1	1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	105	1,0	1	1,0	105
2	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	1.293	3,0	1	3,0	3.879
2	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen größer oder gleich 50 %	2.596	5,0	1,2	6,0	15.576
<b>Gesamtsumme</b>			3.994	Gesamtflächenwert A:		19.560 (Summe Sp 8)	

### B. Planungszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code lt. Biotop-typenwert-liste	Biototyp . . (lt. Biototypenwertliste)	Fläche . . [ m <sup>2</sup> ]	Grundwert .B (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert . (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert . (Sp 4 x Sp 7)
<b>GEMEINBEDARFSFLÄCHE</b>							
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	1.445	0,0	1	0,0	0
2	4.5	Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	2.167	2,0	1	2,0	4.334
<b>VERKEHRSFLÄCHE</b>							
3	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	382	0,0	1	0,0	0
<b>Gesamtfläche</b>			3.994,00	Gesamtflächenwert B:		4.334 (Summe Sp 8)	
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							-15.226

Das durch den baulichen Eingriff und die Nutzungsänderung entstehende ökologische Defizit von 15.226 ökologischen Einheiten wird vollständig über ein Ökokonto der Gemeinde Niederzier ausgeglichen.

Die Maßnahmen werden per öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

#### 4.3. Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs

(§ 6, ABS.2 Nr.2 LG NRW)

Lage	Umfang	Art des Eingriffs	Zeitlicher Ablauf
Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 (tw.) sowie Flur 14, Flurstück 870 (tw.)	ca. 1.293 m <sup>2</sup>	Entzug von Intensivwiese für Bebauung und Grünanlagen	Mitte 2017
Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1110 (tw.) sowie Flur 14, Flurstück 870 (tw.)	ca. 2.596 m <sup>2</sup>	Anzunehmender Entzug von zumeist bodenständigen mittelalten Gehölzen für Bebauung und Grünanlagen	Mitte 2017

#### 4.4. Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen

(§ 6, ABS.2 Nr.3 LG NRW)

Lage	Umfang	Zeitlicher Ablauf	Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahme / Begründung
Ökokonto der Gemeinde Niederzier	15.226 ökologische Einheiten	In der Pflanzperiode nach Baubeginn	Ausgleichsmaßnahme in Höhe der geforderten Einheiten abbuchen

## 5. Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen

### 5.1. Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorgesehen:

#### **Schutz des Oberbodens**

Vor Baubeginn muss der Oberboden fachgerecht abgeschoben, auf Mieten gelagert und später Vorort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Eine Verdichtung der angrenzenden Flächen ist zu vermeiden. Es gilt die DIN-Norm 19 731 und für Bodenarbeiten die DIN 18 915.

#### **Schutz der Vegetationsflächen**

Verwiesen wird auf die DIN - Vorschrift 18 920: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen." Diese sind vor allem für die zu erhaltenden Gehölze zu beachten, sie gelten jedoch auch für alle nicht vom Bebauungsplan betroffenen Vegetationsflächen.

### 5.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Fauna

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel soll verhindert werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

- 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 hin zu untersuchen.
- 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

### 5.3. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Biotope

Obwohl dies nicht festgesetzt wurde, sind möglichst viele lebensraumtypische Gehölze zu erhalten

Der Ausgleich des durch den Eingriff entstehenden ökologischen Defizits erfolgt über ein Ökokonto der Gemeinde Niederzier.



LEGENDE

	WASSERGEBUNDENE WEGEDECKE	1.3
	GRÜNLAND	3.4
	HECKE, GEBÜSCH, lebensraumtypisch	7.2

**Gemeinde  
Niederzier**

Bebauungsplan B 24  
"KiTa Weiherhof"

Bestand

Maßstab: 1:400

Bearbeitet:	WG	Freigegeben:	März 2017
Gezeichnet:	WG	Geändert:	
Projektnummer:	16-36	Geändert:	

**REEPEL**   
Garten- u. Landschaftsarchitekt

Schwerwegstr. 1  
52349 Düren  
www.landschaftsarchitekt.de

Telefon:  
Fax:

02421-54246  
02421-58600



LEGENDE

	BEBAUUNG UND TERRASSE	1.1
	VERSIEGELTE FLÄCHE	1.1
	GRÜNFLÄCHE	4.5

Wegen der Überbauung der Grenze ist die Errichtung einer Vereinigungsbauzonen erforderlich!

0,4 II

Gemeinde  
Niederzier

Bebauungsplan B 24  
"KiTa Weiherhof"

Planung

Maßstab: 1:400

Bearbeitet:	WG	Freigegeben:	März 2017
Gezeichnet:	WG	Geändert:	
Projektnummer:	16-36	Geändert:	

REEPEL   
Garten- u. Landschaftsarchitekt

Schweringstr. 1  
52349 Düren  
www.landschaftsarchitekt.de

Telefon: 02421-54246  
Fax: 02421-58800

