

Naturschutzfachliche Bewertung von Grundstücken zur Erstellung eines Bebauungsplanes in der Tempelgasse in 53909 Zülpich / Kreis Euskirchen



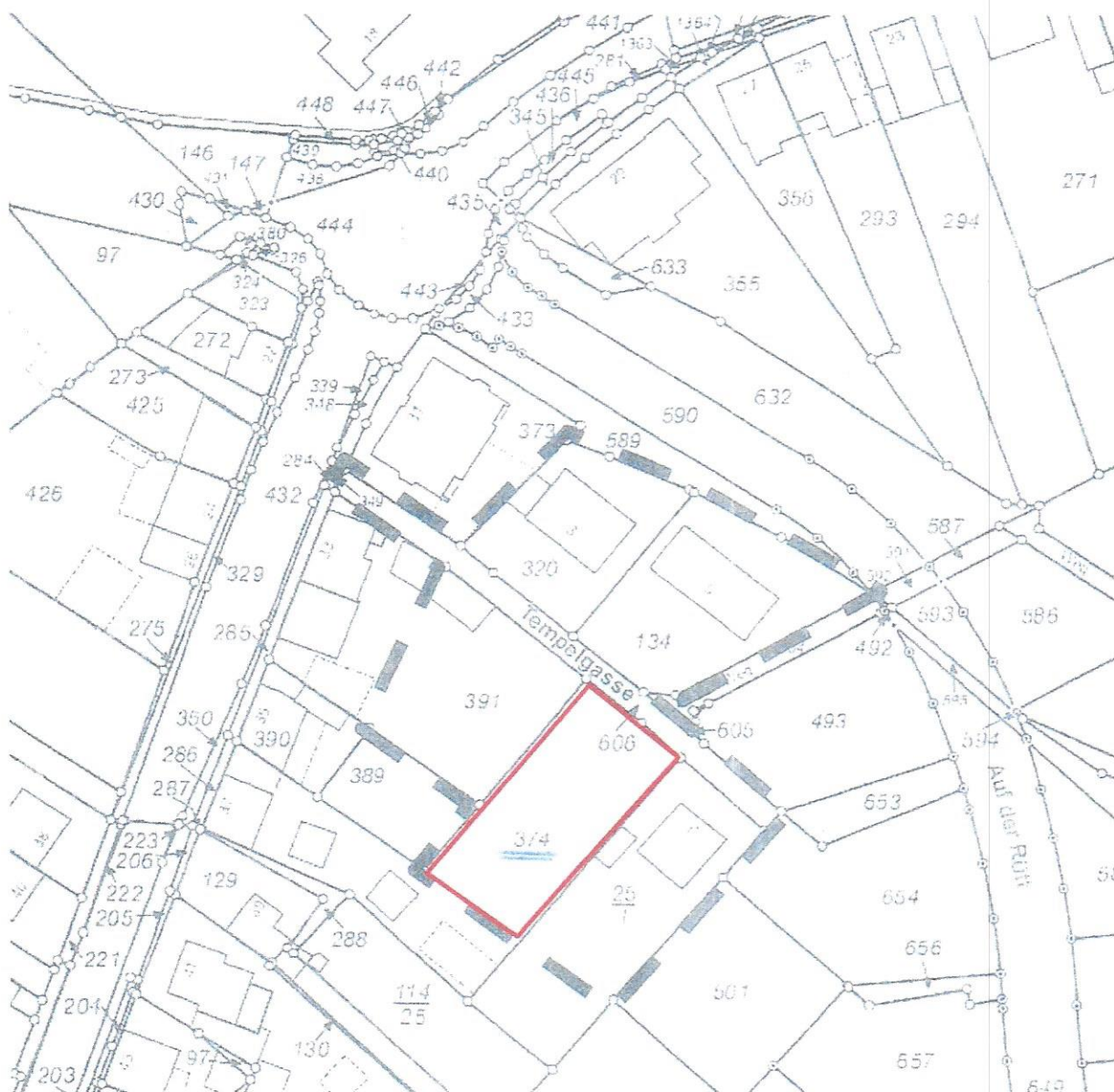
Abb.: Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 374 in der Tempelgasse 4 in Zülpich

im Auftrag von
Hubert – Josef Hilger
Tempelgasse 3
53909 Zülpich

erstellt am 05.06.2022 von:

Markus Thies
Habscheider Str. 31
54597 Pronsfeld

Der Auftraggeber hat Mitte der 1970er Jahre ein Mehrfamilienhaus in der Tempelgasse 3 in 53909 Zülpich errichtet und wohnt auch jetzt noch in dem Haus. Er besitzt ein weiteres Grundstück auf der anderen Straßenseite und möchte dieses jetzt mit einem Mehrfamilienhaus bebauen. Jedoch gibt es für den Bereich des Tempelwegs keinen Bebauungsplan und ohne gültigen Bebauungsplan darf kein Haus mehr errichtet werden. Östlich der Tempelgasse wurden oder werden zurzeit neue Mehrfamilienhäuser erreicht, wovon die meisten noch im Bau sind. Hier wurde ein eigener Bebauungsplan erstellt. Jetzt möchte die Stadt Zülpich einen Bebauungsplan für den dick umrandeten Bereich der Tempelgasse erstellen, obwohl dort bis auf 2 Grundstück alle Bereiche bereits bebaut sind.



Gutachten Bebauungsplanerstellung Tempelgasse in 53909 Zülpich

Im Plangebiet vom neuen Bebauungsplan ist erstmals nur das Flurstück 374 zur Bebauung vorgesehen, welches zurzeit als Rasenfläche genutzt wird und mit einigen Koniferen bepflanzt ist. Das Flurstück 391 gehört einem Nachbarn und wird zurzeit als Gartengrundstück genutzt. Auf dem Grundstück steht ein eingeschossiges Gebäude, das direkt an die Tempelgasse grenzt. Der Besitzer der Parzelle wollte sich aber nicht an der Erstellung vom Bebauungsplan beteiligen und so konnte auch das Grundstück nicht untersucht werden. Eine Bebauung oder Veränderungen dieser Teilfläche sind zurzeit nicht geplant. Auf dem Gelände stehen ein alter Walnussbaum und Obstbäume und das Grundstück ist von Nordwest nach Südost mit einem Zaun geteilt. Das Flurstück 25/1 ist vor ca. zwei Jahrzehnten mit einem neuen Einfamilienhaus bebaut worden und neben dem Wohnhaus mit Garage gibt es auch hier nur einen Rasen mit Koniferen darauf. Dieser Nachbar hätte sich u.U. an der Untersuchung zur Bebauungsplanerstellung beteiligt. Das Flurstück 320 ist mit dem Mehrfamilienhaus vom Antragsteller bebaut und neben den angelegten Zufahrten zur Garage und zum Hauseingang gibt es noch einen Gartenteich und angelegte Grünflächen. Das Flurstück 134 ist seit Mitte der 1960er Jahre ebenfalls mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, hat auch nur einen Rasen neben Stellflächen und der Zuwegung zu dem Haus.

2. Die Witterungsbedingungen

Am Kontrolltag, den 01.06.2022 war es sonnig, teils heiter bis wolkig und bis zu 20°C warm. In den letzten Wochen war es meist sonnig und nur an wenigen Tagen fiel Regen. Um eine Bewertung für das Grundstück 391 durchzuführen, wurde am 21.06.2022 eine weitere Kontrolle von außerhalb des Geländes durchgeführt.

3. Die betroffenen Flurstücke im Flur 15 in 53909 Zülpich

3.a Flurstück 320

Das Flurstück 320 ist mit dem Mehrfamilienhaus vom Antragsteller bebaut und das Haus wurde Mitte der 1970er Jahre errichtet. Im vergangenen Jahr wurde das Dach erneuert und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach montiert und das Haus neu gestrichen. Weitere Arbeiten sind nicht geplant. Neben dem großen Haus gibt es befestigte Zuwegungen zur Garage und zum Haus und ein Gartenteich mit Zierfischen befindet sich vor dem Haus. Naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind keine auf dem Grundstück vorhanden.

3.b Flurstück 134

Das Flurstück 134 ist mit einem in den 1960er Jahren gebauten Mehrfamilienhaus bebaut und hier gibt es neben Stellflächen und den Zuwegungen zum Haus nur ungepflegte Rasenflächen, die keine Naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf dem Grundstück darstellen.

3.c Flurstück 391

Das Flurstück 391 ist von einer Mauer umgeben und ein eingeschossiges Gebäude steht auf der nordwestlichen Seite vom Grundstück zum Tempelweg hin. Das Grundstück und das Gebäude konnten nicht betreten werden, aber der Eigentümer beabsichtigt in der nächsten Zeit keine Bauarbeiten auf dem Grundstück. Der Grundstückseigentümer hat kein Interesse an der Erstellung vom Bebauungsplan und so wurde das Grundstück über die Mauer hinweg bewertet. Neben dem Gebäude stehen ein großer und vitaler Walnussbaum und Obstbäume auf dem Grundstück, die auch schon zurückgeschnitten wurden. Das Grundstück ist zudem in der Hälfte noch durch einen Zaun getrennt und in der anderen Hälfte stehen ebenfalls Bäume.

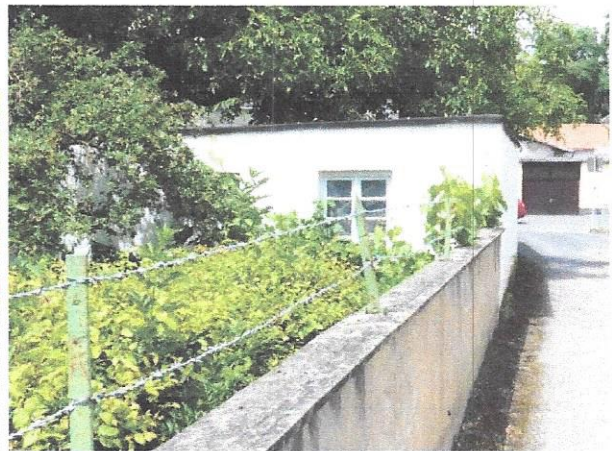


Abb.: Mauer am Tempelweg zur Parzelle 391 Abb.: eingeschossiger Schuppen

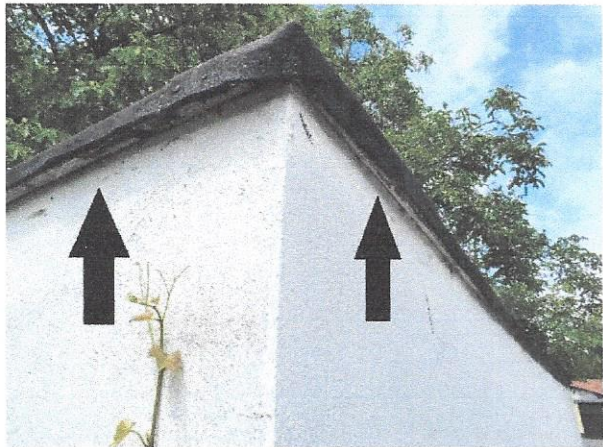


Abb.: dichtes Flachdach auf Schuppen Abb.: alter Walnussbaum an Schuppen

Der eingeschossige Schuppen ist dicht geschlossen und hat ein Flachdach aus Holz, welsches mit Bitumenschweißbahn abgedichtet ist. Der Übergang zwischen der Außenwand und dem Dach ist dicht geschlossen und auch die Fenster sind intakt. Für Fledermäuse ist das Gebäude zu niedrig, denn es überragt nur gut 50 cm die Mauer vom Grundstück. Für Vogelbruten gibt es keine geeigneten Strukturen am Gebäude.

Hinter dem Schuppen zum Wohnhaus hin steht ein älterer Walnussbaum, wo zumindest in den erkennbaren Stamm- und Astbereichen keine Höhlung zu sehen waren. Der Baum dürfte um die 60 Jahre alt sein und Höhlungen treten erst in älteren Walnussbäumen auf.



Abb.: 2 Pflaumenbäume zur Parzelle 374 hin Abb.: gekürzter Pflaumenbaum

Hinter dem Schuppen zum Flurstück 374 hin stehen 2 Pflaumenbäume und ein Apfelbaum. Einer der Pflaumenbäume wurde vor Jahren bereits gekürzt, da der Baum wohl zu hochgewachsen war. Im Stamm gibt es noch keine Höhlungen, jedoch im linken Seitenast ist ein altes Ringel- oder Türkentaubennest zu erkennen.



Abb.: altes Taubennest in Pflaumenbaum Abb.: Kirsch- und Apfelbaum

In der hinteren Gartenhälfte stehen ein Kirschbaum und einige Apfelbäume, wo bereits der Kirschbaum in der Höhe stark gekürzt wurde. Auch die Apfelbäume werden gepflegt und geschnitten und sie wurden zur besseren Erntemöglichkeit auch in der Höhe reduziert. In solchen gepflegten Apfelbäumen wird auf eine lichte Krone geachtet und da werden nur selten Nester von Vögeln gefunden.



Abb.: Apfelhalbstamm am Schuppen Abb.: Krone der Tanne an der Mauer

In der hohen Tanne gleich an der Mauer gibt es eine dunkle, dichte Stelle links neben dem Stall. Mit dem Fernglas war aber nur dichtes Geäst an der Stelle zu erkennen. Die anderen Fichten weiter in südwestlicher Richtung sind sehr licht und stehen soweit erkennbar außerhalb vom Bebauungsplangebiet.

3.d Flurstück 374

Diese Parzelle soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden und sie wird zurzeit als Rasenfläche genutzt und regelmäßig gemäht. Am Rand stehen einige ältere Koniferen, die als ehemalige Weihnachtsbäume mit Wurzeln ausgepflanzt wurden. Die Bäume dürften bis zu 20 Jahre alt sein, aber es sind auch jüngere Bäume dabei, denn die Bäume wurden oft mehrfach aufgestellt. Die Fläche ist etwa 38 m lang und ca. 17 m breit. Etwa in Höhe der Garage vom Nachbargrundstück steht die erste Scheinzypresse, die bereits ca. 7 m hoch ist. Im unteren Bereich ist der Baum dicht gewachsen und im oberen Bereich hat sich die Krone geteilt und ist sehr dicht. Der Baum konnte genauer untersucht werden und auch in der Krone war kein Nest auszumachen. Es gab zwar dicht aussehende Stellen im Kronenbereich, aber hier lagen nur ein paar Äste dicht übereinander oder abgestorbene Nadeln hingen am Stamm. Vermutlich kann der Baum während der Bauphase stehen bleiben, wenn er auch im unteren Bereich etwas zurückgeschnitten werden muss.



Abb.: Scheinzypresse und Edeltanne an Mauer Abb.: Krone der Scheinzypresse

Wenige Meter dahinter steht eine Edeltanne ebenfalls an der Grundstücksgrenze, die etwa 6 m hoch ist. Der untere Teil ist gut zu übersehen und in der Krone befindet sich ein altes Elsternest, das in diesem Jahr nicht bebrütet wurde. Das Nest ist nur noch an seiner Form mit der Überdachung zu erkennen und in einem schlechten Zustand. Eventuell wegen der vielen Baustellen in der direkten Nachbarschaft wurde das Nest nicht bebrütet.

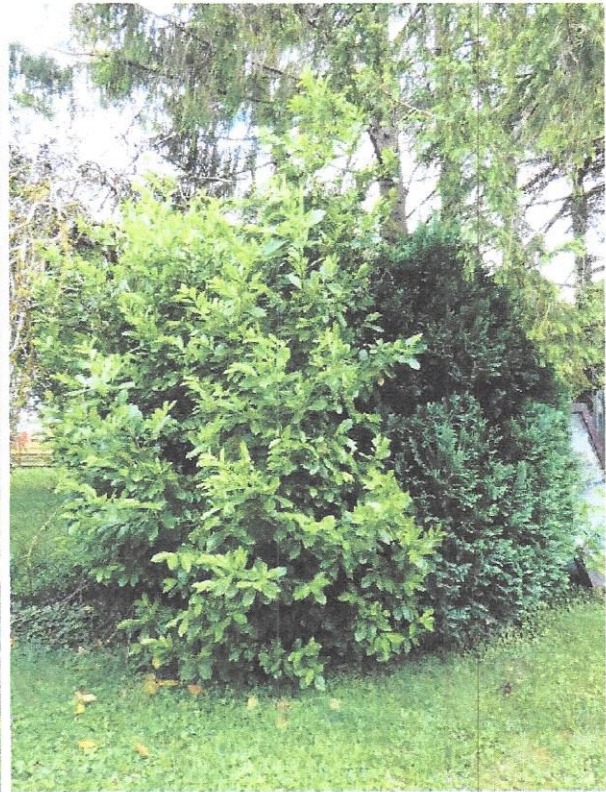


Abb.: altes Elsternest in Edeltanne Abb.: 2 Büsche in linker Grundstücksecke



Abb.: Edeltanne auf Flurstück 391 Abb.: 3 jüngere Koniferen am Parzellenende

In der hinteren linken Ecke vom Grundstück stehen noch zwei große Gebüsch, ein Kirschlorbeer und eine Scheinzypresse, in denen ebenfalls keine Nester gefunden werden konnten. Hier ist direkt der Übergang zum Nachbargrundstück, wo es weder einen Zaun, noch eine Mauer gibt. Hier ragen auch noch Fichtenästen von älteren Fichten vom Nachbargrundstück herüber, die aber in einem schlechten Zustand sind. Vor dem Grundstücksende stehen drei jüngere Nadelbäume, die ebenfalls noch zu licht sind, dass Vögel dort Nester bauen könnten. An der Nordwestseite wird das Grundstück von einer Mauer begrenzt und dort wächst eine Edeltanne vom Nachbargrundstück über die Mauer rüber.

Auf dem Flurstück 374 gibt es keine Strukturen, die für geschützte Arten wichtig wären. Nur ein altes Elsternest konnte gefunden werden.

3.e Flurstück 25/1



Abb.: Wohnhaus Flurstück 25/1 mit Neubauten Abb.: zur Nideggener Straße

Das Grundstück 25/1 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und es sind ebenfalls keine Neubauten geplant. Das Grundstück ist auch nur mit Zuwegungen und

einem Garten angelegt und es gibt keine Strukturen, die für geschützte Arten geeignet sind.

3.f Zusammenfassung der Ergebnisse

In nachfolgender Tab. 1 werden die Ergebnisse der Kontrollen nochmals zusammengefasst und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung erfolgt in Kapitel 4. Die in Tab. 1 aufgeführten Artengruppen können grundsätzlich bei Gebäudesanierungen und Abrissen betroffen sein.

Tab 1: Zusammenfassung der Ergebnisse der Gebäudekontrolle und Maßnahmenempfehlungen

	Fledermäuse	Vögel
Art der Erfassung	Sichtkontrolle	Sichtkontrolle
Kartierungsdatum	09. und 21.06.2022	09. und 21.06.2022
Spuren vorhanden	nein	altes Elsternest in Edeltanne in Flst. 374, ein altes Taubennest in Pflaumenbaum an Ecke von Flst. 391
Individuen vorhanden	nein	1 Elster, 1 Ringeltaube
Potentielle Quartiere vorhanden	nein	in dichten Bäumen
Bauzeitvorgaben	nein	nein
Hinweis auf Bauablauf	-	-
Erhalt bestimmter Strukturen	-	-
Ausgleich, Ersatz	nein	nein

4. Bewertung der Flächen im Hinblick auf geschützte Arten

Der Auftraggeber möchte auf seinem Grundstück, Flur 15, Flurstück 374 in der Tempelgasse in Züllich ein Mehrfamilienhaus errichten und darf erst bauen, wenn ein Bebauungsplan für die vorgenannten Parzellen am Tempelweg erstellt wurde. Bis auf zwei Grundstücke sind eigentlich alle möglichen Parzellen seit vielen Jahren bebaut und jetzt soll nachträglich ein Bebauungsplan über das Gebiet gelegt werden. Nicht alle Grundstückseigentümer sind erfreut über die Planungen und wollten sich weder finanziell noch mit der Möglichkeit der Kontrolle von ihrem Grundstück an dem Projekt beteiligen. So konnte nur das zur Bebauung vorgesehene Grundstück auch begutachtet werden, das Flurstück 391 konnten nur über die Mauer von außerhalb bewertet werden.

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 374, Tempelgasse 4, wird als Rasenfläche genutzt und regelmäßig gemäht. Auf dem Grundstück wurden einige

Koniferen angepflanzt, die vorher als Weihnachtsbaum mit Wurzel genutzt wurden. In einer Edeltanne befindet sich in der Krone ein altes Elsternest in gut 5 Meter Höhe, das aber in diesem Jahr nicht genutzt wurde. Direkt hinter dem Flurstück 25/1 werden zurzeit neue Mehrfamilienhäuser errichtet und vermutlich war es den Elstern zu unruhig auf dem Baum und haben von einer Brut abgesehen. Das Flurstück 391 konnte nur von außerhalb des Grundstücks über die Mauer bewertet werden. In einem Pflaumenbaum an der südlichen Ecke zur Tempelgasse hin war eine altes Taubennest zu erkennen. Es kann von einer Ringel- oder Türkentaube stammen, die beide flache Reisignester an dichten Stellen von Bäumen bauen, um dort ihre zwei Eier auszubrüten. Meist zerfallen die Nester schnell, aber hin und wieder können sie die Nester auch noch in einem anderen Jahr benutzen und wieder aufbauen. Im Garten vom Flurstück 391 stehen Kirsch- und Obstbäume, die scheinbar gepflegt werden, da die Kronen teilweise zurückgeschnitten wurden und die Kronen der Apfelbäume licht sind. Sie werden nur selten von Vögeln zur Brut genutzt. Ansonsten konnten keine Nester in den Bäumen gefunden werden, denn auf den Rasenflächen unterhalb kann nur die Amsel ausreichend Nahrung vorfinden. Sie ist anspruchslos, an Menschen gewohnt und sucht überwiegend auf kurzrasigen Flächen nach Nahrung. Eventuell auch der Hausrotschwanz könnte auf der Fläche jagen und im Schuppen der südwestlich liegenden Parzelle brüten, wenn es dort Möglichkeiten gibt. Beide Arten sind sehr an den Menschen angepasst und leben in einigermaßen naturnahen Gärten, wo es noch Grünflächen und Bäume gibt. Die Zwergfledermaus kann die Gärten auch zum Jagen nutzen, so lange noch ausreichend Baumbestand und Insekten auf dem Gelände vorkommen. Die Bäume und das flache Gebäude sind als dauerhaftes Quartier für Fledermäuse ungeeignet, da es keine Höhlungen in den Bäumen zu geben scheint. Der große Walnussbaum gleich am Gebäude scheint bislang keine Höhlungen zu enthalten. Quartiere und Lebensräume von geschützten Arten werden durch den Bau des Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 374 nicht gefährdet oder zerstört.

Pronsfeld, den 22.06.2022

