

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. B26  
– FEUERWEHR NEUE MITTE –**



**GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>1</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes .....	1
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	2
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
3.1	Regionalplan .....	2
3.2	Flächennutzungsplan .....	3
3.3	Landschaftsplan .....	4
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
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) .....	5
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 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) .....	7
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	7
4.7	Hinweise.....	7
<b>5</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Erschließung .....	8
5.2	Entwässerung.....	8
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
6.1	Umweltauswirkungen .....	8
6.2	Ausgleich.....	10
<b>7</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Niederzier plant, auf Flächen benachbart zum Schulzentrum und der Kindertagesstätte, ein Feuerwehrgerätehaus neu zu errichten. Das Feuerwehrgerätehaus soll 8 Einstellplätze sowie Räume für Verwaltung und Schulung, die Einsatzleitung und eine Werkstatt mit Lagerräumen erhalten. Die Errichtung der Feuerwehr ist erforderlich, um den Brandschutz in der Gemeinde zu gewährleisten. Die Lage an der Niederzierer Straße in Oberzier ist prädestiniert, da es sich um einen zentralen Ort innerhalb des Gemeindegebietes handelt.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, ebenso kann das Feuerwehrgerätehaus 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. B26 befindet sich zentral in Niederzier, in der Ortschaft Oberzier gelegen. Das Plangebiet umfasst Teile des Grundstücks Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1189, auf dem sich auch das südlich angrenzende Schulzentrum befindet. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 5.067 qm.

### 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Oberzier der Gemeinde Niederzier im Kreis Düren. Es grenzt im Westen an das Gelände der Kindertagesstätte (im Luftbild noch nicht zu sehen), im Norden an das Seniorenheim Sophienhof und einen Discounter, im Osten an die Niederzierer Straße sowie im Süden an das Schulgelände an.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Im nördlichen und östlichen Bereich ist das Plangebiet mit Bäumen bestanden, im übrigen Bereich liegt eine Wiesenfläche vor. Aktuell gehört das Plangebiet zum Schulgelände.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (TIM Online, zugegriffen am 01.09.2018)

### 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“*; Quelle: *Bezirksregierung Köln*

### 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. Diese 63.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

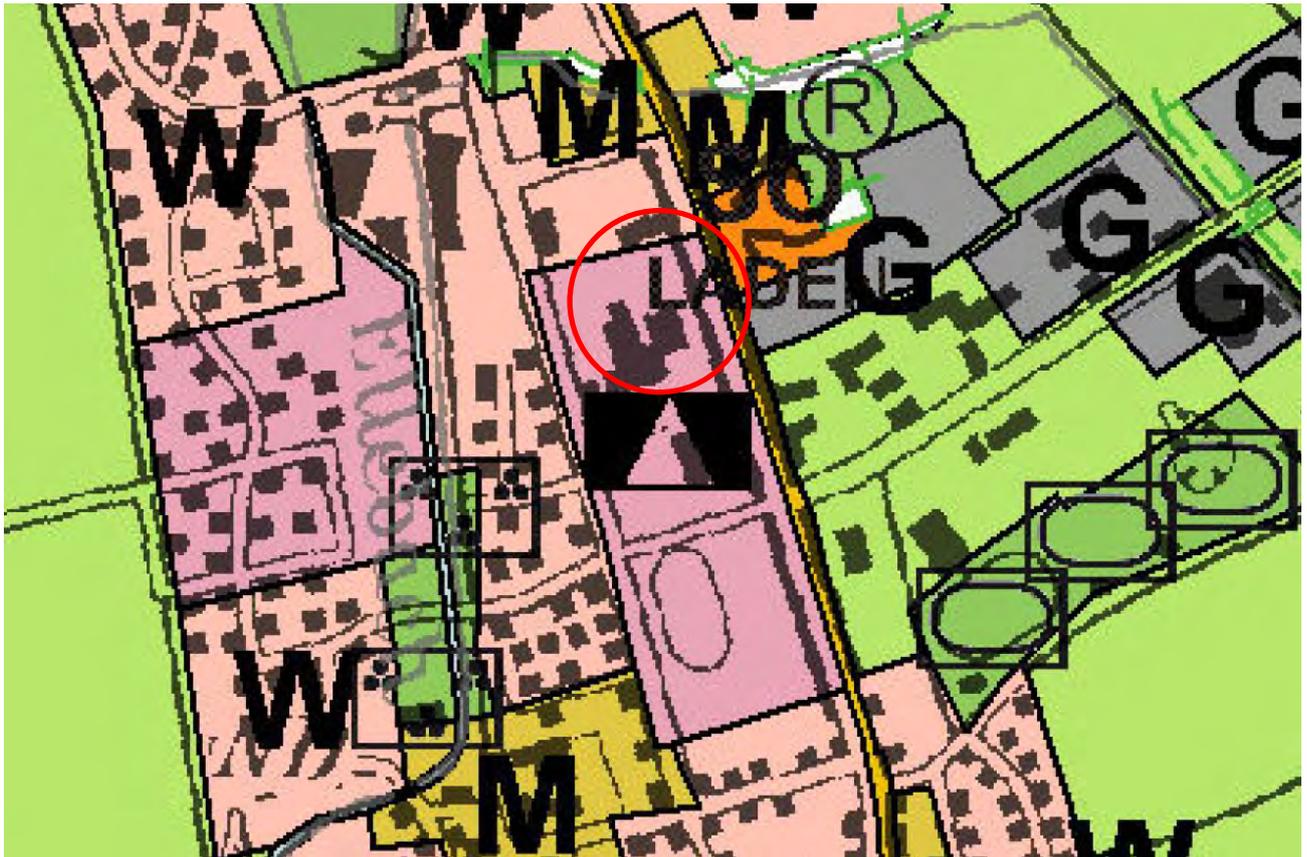


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der „Gemeinde Niederzier“; Quelle: Gemeinde Niederzier

### 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 nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-35 „Feldgehölz und Brachfläche zwischen Niederzier und Oberzier“. Der LB streift die nordöstliche Ecke des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Der LB setzt sich nach Norden und nach Westen fort. Durch die aktuelle Planung bzw. durch das Baufenster wird der LB nicht überlagert.

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.

## 4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B26 befindet sich zentral in Niederzier, in der Ortschaft Oberzier gelegen. Das Plangebiet umfasst Teile des Grundstücks Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1189, auf dem sich auch das südlich angrenzende Schulzentrum befindet. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 5.067 qm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von drei Seiten durch bestehende Nutzungen vorgegebene Fläche. Südlich wird eine neue Grenze zum Schulgelände gebildet.

### 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 „Feuerwehr“ festgesetzt, da hier die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit 8 Einstellplätzen vorgesehen ist. 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. Für das Gebäude selbst werden nach aktueller Planung ca. 30% des Grundstückes versiegelt.

*Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.*

Neben der Versiegelung für das Gebäude benötigt die geplante Nutzung weiterhin größere Versiegelungen für Zufahrten und Stellflächen, so dass eine Versiegelung von bis zu 0,8 zugelassen wird. Nach aktueller Planung werden ca. 72% des Grundstückes insgesamt versiegelt.

#### 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. In den Planunterlagen ist derzeit ein Vollgeschoss zu erkennen, es sollen jedoch mögliche Erweiterungen nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Fahrzeughalle wird der höchste Gebäudeteil sein, die übrigen Gebäudeteile werden niedriger ausfallen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird dabei auf 10 m festgesetzt. Dies entspricht optisch einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Satteldach. Die Feuerwehrrhalle wird nach aktueller Planung ca. 8,5 m hoch werden, es sollen jedoch mögliche Erweiterungen nicht ausgeschlossen werden.

*Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.*

*Der untere Bezugspunkt wird definiert als Höhe der Gehwegkante an der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Niederzierer Straße).*

Gemäß § 18 Abs. 1 BauGB sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Bezugspunkte zu bestimmen.

*Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.*

Ein Feuerwehrgerätehaus benötigt wie die meisten Sonderbauten technische Aufbauten für Belüftung, Rettungswege etc.

#### 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 5 m zu den Plangebietsgrenzen ein. Nach Osten beträgt der Abstand zur Niederzierer Straße 3 m.

Im Süden des Plangebiets werden neue Verkehrsflächen festgesetzt. Da diese im Wesentlichen zur Erschließung des Feuerwehrgeländes dienen, wird hier das Baufenster bis an die Verkehrsfläche herangeführt.

Das Baufenster wird L-förmig angeordnet und öffnet sich zur Niederzierer Straße. Das Baufenster erhält eine Tiefe von 20 m.

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

Im Westen des Plangebietes werden Stellplatzflächen für die Mitarbeiter der Feuerwehr vorgesehen.

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

Im Süden des Plangebietes ist eine neue öffentliche Erschließung geplant. Diese dient zum einen zur Erschließung möglicher neuer Stellplätze für die Lehrer der Schule. Vornehmlich soll die Erschließung jedoch als zweite Erschließung der geplanten Feuerwehr dienen.

#### **4.7 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.*

##### Ökologischer Ausgleich

- *Es ist ein ökologischer Ausgleich von 20.308 Punkten erforderlich.*
- *Die Maßnahmen bzw. Maßnahmenfläche für den ökologischen Ausgleich werden zur Offenlage festgelegt.*

##### 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 über eine neue Planstraße erschlossen, die die beiden Straßen „Am Weiherhof“ und „Niederzierer Straße“ verbindet.

### 5.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung wird im weiteren Verfahren geregelt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln 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 gemäß Versickerungskataster der Gemeinde hier keine ortsnahe Versickerung möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in einen Kanal eingeleitet werden.

## 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. B26 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

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 Kindertagesstätte erarbeitet.<sup>1</sup>

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 des Feuerwehrgerätehauses 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 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.

---

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

- 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 20.308 Punkten wird

Die Maßnahmen bzw. Maßnahmenfläche für den ökologischen Ausgleich werden zur Offenlage festgelegt.

## 7 PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B26 „Feuerwehr Neue Mitte“ 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 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr Neue Mitte“ durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll in der Sitzung am 11.10.2018 durch den Rat der Gemeinde Niederzier gefasst werden.

## 8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 5.067 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca. 4.456 qm
Verkehrsfläche	ca. 611 qm