

# **BEGRÜNDUNG ZUR 63. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - FEUERWEHR NEUE MITTE -**



## **GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER**

Änderungen zur Offenlage wurden in **rot** hervorgehoben



## 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>Begründung der Darstellungen.....</b>	<b>5</b>
4.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	5
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB).....	5
<b>5</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>5</b>
5.1	Erschließung .....	5
5.2	Entwässerung.....	5
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
6.1	Umweltauswirkungen .....	6
<b>7</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>7</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. Die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes widersprechen dem Vorhaben (vgl. Kapitel 3.2). Zur Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 Schulgebäude 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; Quelle: Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (TIM Online NRW, abgerufen 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. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde durch die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 29.01.2019 bestätigt.



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.

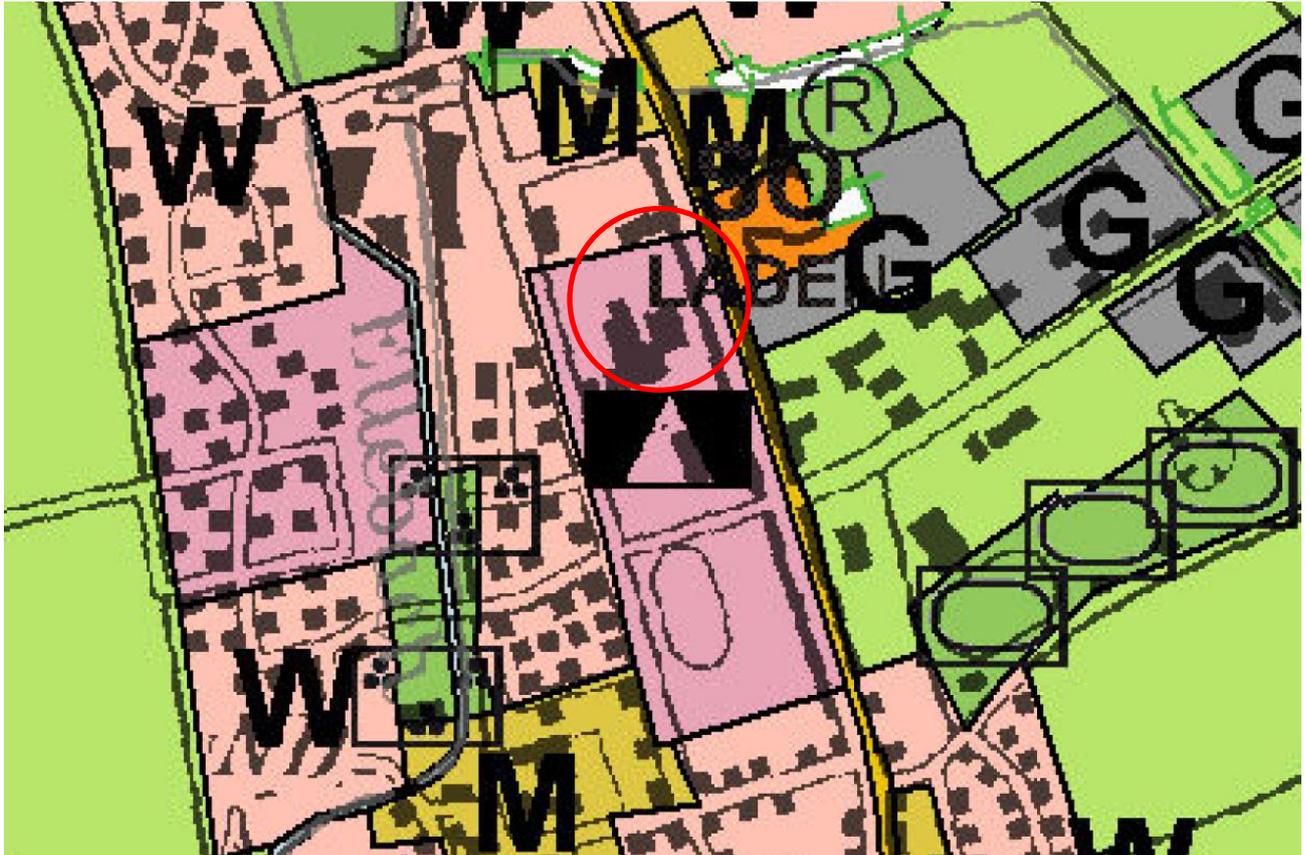


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der „Gemeinde Niederzier“; Quelle: Gemeinde Niederzier

### 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 § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

## 4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

### 4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit 8 Einstellplätzen vorgesehen. Um sicherzustellen, dass die Nutzung der Fläche dieser Intention entspricht und die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt, wird der besondere Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

## 5 UMSETZUNG DER PLANUNG

### 5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Umfahrt innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erschlossen. Hierüber ist das Gelände an eine Zufahrtsstraße zur Straße „Am Weiherhof“ und an die „Niederzierer Straße“ angeschlossen.

### 5.2 Entwässerung

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 ortsnah Versickerung möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in einen Kanal eingeleitet werden.

Im Rahmen der Entwässerung des neuen Feuerwehrgerätehauses im Bereich der Neuen Mitte Niederzier ist keine direkte Einleitung in den Ellebach geplant. Vielmehr werden die Flächen an das vorhandene Regenrückhaltebecken mit Drosselung angeschlossen.

Für die Feuerwache ist eine Abscheiderkette vorgesehen. Diese wird an das SW-Kanalnetz angeschlossen. Es erfolgt eine Antragstellung gemäß § 58 (1) LWG NRW.

## 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 zur Flächennutzungsplanänderung werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird.

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.

Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem weiterhin die Eingriffe in den Naturhaushalt, die es auszugleichen gilt, in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt, werden.

#### 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.

---

<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

## ZUR 63. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES –FEUERWEHR NEUE MITTE-

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.
- 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.

## 7 PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „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.

## ZUR 63. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES –FEUERWEHR NEUE MITTE-

Die Planänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B 26 „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) wurde in der Sitzung am 11.10.2018 durch den Rat der Gemeinde Niederzier gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018.