

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ Gemarkung Elmpt, Flur 16

### **zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10a Abs. 1 BauGB



#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass
2. Ziel der Planung
3. Flächennutzungsplanverfahren
4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Abwägung der Planungsmöglichkeiten

## **1. Planungsanlass**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhettfelder Straße/Heineland“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Elmpt östlich der Overhettfelder Straße im Anschluss an die bestehende Ortslage. Die Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 500 bis 700 m. Er umfasst eine weitestgehend unbebaute, derzeit für die Landwirtschaft genutzte Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Overhettfelder Straße
- Im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung nördlich der Uhlandstraße,
- Im Norden durch den Talweg und
- Im Osten durch die nördliche Verlängerung der Freiheitsstraße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,9 ha.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Elm-83 „Overhettfelder Straße/Heineland“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt für den Gesamtbereich des „Heinlands“ vom heutigen Ortsrand bis zum Talweg im Norden und zur Verlängerung Freiheitsstraße im Osten Wohngebiete und öffentliche Verkehrsflächen fest.

Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung erfolgte aufgrund der vorrangigen Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im sogenannten „Malerviertel“ südwestlich des Heinlands bisher nicht. Die Überlegungen wurden jedoch jüngst nach weitgehender Bebauung des „Malerviertels“ wieder aufgegriffen.

## **2. Ziel der Planung**

Die Wiederaufnahme der Entwicklungsabsichten des Wohnstandortes „Heineland“ korrespondiert mit der aktuell geplanten Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Overhettfelder Straße nördlich des Kindergartens. Der geplante Markt kann künftig von der integrierten Lage innerhalb eines Wohngebietes profitieren, gleichzeitig wird der Wohnstandort durch die Nähe zu einer Nahversorgungseinrichtung funktional gut eingebunden.

Auch entsprechen die Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Elm-83 nicht mehr den heutigen Nachfragestrukturen. Der Bebauungsplan sah neben einem aufwändigen Erschließungssystem eine umfängliche Ausweisung von Doppel- und Reihenhausstrukturen vor, die heute nicht am Standort Elmpt nachgefragt werden.

Künftig sollen vornehmlich freistehende Eigenheime angeboten werden, aber auch Angebote von preiswerten Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Senioren oder Starterhaushalte geschaffen werden. Daher wurde eine neue städtebauliche Konzeption für das Wohngebiet in Verbindung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt entwickelt. Die beabsichtigten Planungen können auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht realisiert werden. Aufgrund des sich aus der Planung des Lebensmittelvollsortimenters sowie des daran anschließenden Wohngebietes neu ergebenden städtebaulichen Konzept sind für den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Elm-83 planungsrechtliche Änderungen vorzunehmen. Während für den Bereich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ein separater Bebauungsplan aufgestellt wird, der durch die Festsetzung eines Sondergebietes die Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimenters planungsrechtlich sichert, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzung für die Entstehung eines entsprechenden Wohngebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept geschaffen. Die aus der räumlichen Nähe von Lebensmittelvollsortimenter und Wohnnutzung resultierenden positiven wie auch negativen Wechselwirkungen werden auf planungsrechtlicher Ebene in beiden Planverfahren berücksichtigt.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend der angestrebten Entwicklung als Standort für eine Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit können die geplanten Wohnnutzungen, aber auch bedarfsgerecht wohnergänzende Strukturen entwickelt werden. Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.07.2017 bis 04.08.2017 statt. Ergänzt wurde diese Beteiligung durch einen Darlegungs- und Anhörungstermin am 11.07.2017 im Bürgerhaus Elmpt. Neben der amtlichen Bekanntmachung wurde die örtliche Presse über diesen Verfahrensschritt informiert. Die Planunterlagen wurden zudem auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2018 um Stellungnahme gebeten (Scoping).

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 wurde zeitgleich mit dem Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 21.06.2018 gefasst. In der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 wurde der formale Verfahrensschritt der Auslegung durchgeführt. Auch zu diesem Verfahrensschritt waren die Planunterlagen zusätzlich zur Auslegung im Rathaus auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten einsehbar. In der UVP-Liste für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen wurde eine Verlinkung vorgenommen:

[https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/umwelt/umwelt\\_wirtschaft\\_ressourcen/uvp\\_liste\\_bauleitplanung.pdf](https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/umwelt/umwelt_wirtschaft_ressourcen/uvp_liste_bauleitplanung.pdf).

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ in seiner Sitzung am 11.10.2018 als Satzung beschlossen.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Durch das parallel geplante Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann es zu Schallauswirkungen (Anlieferung, Haustechnik, Parkplatzlärm) auf das geplante Wohngebiet kommen. Zur Sicherstellung und Prüfung der Schutzansprüche des neu entstehenden Wohngebietes wurde ein Schallgutachten erstellt. Darin konnte nachgewiesen werden, dass durch die vorgesehene und im Bebauungsplan verankerte Baukörperstellung des Marktgebäudes und die Zuordnung der Kundenparkplätze und der Anlieferung in Verbindung mit ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld sichergestellt werden können.

Bereits auf der dem Bauleitplanverfahren vorgeschalteten Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung wurden die verkehrlichen Auswirkungen im Verlauf der Overhetfelder Straße und den damit verbundenen Knotenpunkten verkehrsgutachterlich geprüft. Demzufolge ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Ortslage, sodass die Ziele des Bebauungsplanes umsetzbar sind. Dies konnte auch durch ein förmliches Verkehrsgutachten dargelegt werden. Für den Knotenpunkt Hauptstraße (L 372)/Mönchengladbacher Straße (L 372)/An der Beek (L 37)/Goethestraße besteht laut Fachgutachten bereits heute unabhängig von der

Umsetzung des Bebauungsplanes eine ungenügende Verkehrsqualität, sodass die vorliegende Planung nicht als ursächlich hierfür anzusehen ist. Vielmehr ist auch unabhängig davon eine laut Fachgutachten empfohlene Verbesserungsmaßnahme durch den Straßenbaulastträger außerhalb der Bauleitplanung zu realisieren. Insofern steht das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Umsetzung der Planung, dieser nicht entgegen.

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung der Stufe I wurde ermittelt, dass eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II im Hinblick auf die betroffene Fläche nicht erforderlich erscheint. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

Ein besonderer Abwägungs- und Abstimmungsbedarf ergab sich aus der Stellungnahme des Kreises Viersen, der landschafts- und artenschutzrechtliche Bedenken vorgebracht hat. Insbesondere wurde die Erforderlichkeit vertiefender artenschutzrechtlicher Untersuchungen zu den Feldvogelarten Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die vorgenannten Arten gesehen. Zur Erörterung des Sachverhalts ein Gespräch mit den Vertretern der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Zudem hat die Gemeinde im Anschluss eine erwidernde Stellungnahme an den Kreis Viersen abgegeben:

- Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des bereits seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Elm-83 „Overhettfelder Straße/Heineland“. Vorhaben wären damit bereits heute gemäß § 30 BauGB zu bewerten. Auch wenn das Artenschutzrecht grundsätzlich vorhabenbezogen ist, so ist eine landschaftsrechtliche Bewertung der Bauleitplanverfahren sicher anders vorzunehmen, als wenn eine erstmalige Inanspruchnahme des Außenbereiches erfolgen würde.
- Wie bereits in der Artenschutzprüfung Stufe I ermittelt wurde, ist eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II nicht erforderlich. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen sein könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Sollte das einmalige Brüten des Kiebitzes im Umfeld im Mai 2018 ausschlaggebend sein, hier komme das Zugriffsverbot zum Tragen, wäre demzu-

folge zunächst korrekt, dass es sich beim Kiebitznest um eine Fortpflanzungsstätte i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG handelt. Das Zugriffsverbot besteht zeitlich jedoch nur so lange, bis die Nutzungsphase endet, da die Lebensstätte nicht als solche, sondern nur in ihrer Funktion für die Tierart geschützt ist. Wenn sie endgültig verlassen wird, ist die Funktion also nicht mehr gegeben (de Witt, Siegfried in: Hoppenberg, Wolter; de Witt, Siegfried 1992: Handbuch des öffentlichen Baurechts, Artenschutz, Rn. 58ff., Stand: Oktober 2015, München: C. H. Beck). Für nesttreue Vögel würde dies bedeuten, dass hier ein Zugriffsverbot andauert, auch wenn die Fortpflanzungsstätte vorübergehend verlassen wird (BVerwG, Beschluss vom 05.07.2018, 9 VR 1.18, Rn. 20). Da laut Artenschutzgutachten Kiebitze Nestflüchter sind, sollte nach dem Ende der diesjährigen Brutzeit das vorgefundene Nest aufgegeben worden und das Zugriffsverbot somit nicht mehr bestehen. Die Arten Rebhuhn und Feldlerche sind nicht vorgefunden worden, daher erübrigen sich weitere Ausführungen.

- Der Umstand, dass das Jahr 2018 eine Ausnahme in der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung darstellt, da bereits Vermessungs- und Bodenarbeiten erfolgt sind, wird ein Zugriffsverbot für das Kiebitznest zudem nicht beeinflussen. Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW) und das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV NRW) führen in einer gemeinsamen Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung aus: „Artenschutzkonflikte können sich auch bei der Erschließung und Bauvorbereitung auf Brachflächen ergeben. Problematisch sind vor allem Flächen mit mehrjährigen großen, offenen Bodenstellen oder von Flächen mit lückiger Vegetation. Diese Bereiche können für bestimmte „Ruderal-Arten“ geeignete Lebensräume darstellen (z.B. für Kiebitz, Flussregenpfeiffer, Wechselkröte, Kreuzkröte, Knoblauchkröte). Diese Tierarten suchen derartige Flächen gezielt wegen ihrer Vegetationslosigkeit auf, um dort zu leben oder sich dort fortzupflanzen. Ist die Bebauung bereits zugelassen, was im Plangebiet durch den bereits seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Elm-83 „Overhettfelder Straße/Heineland“ grundsätzlich der Fall ist, sollte eine Besiedlung durch Ruderal-Arten durch geeignete Maßnahmen vor dem Beginn der Bauarbeiten vermieden werden (z.B. Absperren der Bauflächen mit Amphibien Schutzzäunen bei gleichzeitigem Herausfangen bereits vorhandener Amphibien und Reptilien schon im Sommerhalbjahr; Aufstellen von Flatterbändern sowie sonstige Vergrämungsaktionen für Brutplatzsuchende Vogelarten ab Anfang März)“ (MWEBWV NRW; MKULNV NRW 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf: MWEBWV NRW; MKULNV NRW, S. 6). Somit bestünde hier ein Zugriffsverbot, über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus, auch für erschließungs- und bauvor-

- bereitende Maßnahmen. Dieses Zugriffsverbot ist jedoch mit der Nestflucht der Jungtiere wie oben bereits ausgeführt, erloschen. Aufgrund der kurzfristig geplanten Erschließung ist mit einer Wiedernutzung als Bruthabitat nicht zu rechnen.
- Auch zu der Möglichkeit, dass die grundsätzliche Zerstörung potenziellen Lebensraumes maßgeblich für die Bedenken in der Stellungnahme ist, lassen sich einige Ausführungen heranziehen. Das BVerwG führt aus, dass „ebenso wenig [...] potenzielle (d. h. nicht genutzte, sondern lediglich zur Nutzung geeignete) Lebensstätten unter den Verbotstatbestand [fallen], weil es insoweit an dem erforderlichen Individuenbezug fehlt“ (Urteil vom 12.08.2009, 9 A 64.07, Rn. 68). Auf den Individuenbezug wird auch in einem Leitfaden des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW) für die Naturschutzbehörden, zum Artenschutz verwiesen, hierzu gebe es eine durchgängige Rechtsprechung (MULNV NRW 2017: Leitfaden „Umsetzung des Arten- und Habitatschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in NRW“, Düsseldorf: MULNV NRW, S. 17). Die Betroffenheit eines möglichen Lebensraumes für Feldlerche, Rebhuhn und Kiebitz kann demzufolge kein Zugriffsverbot bewirken.

Der Kreis Viersen hat mit Bezug auf die Argumente der Gemeinde und die erfolgte Erörterung mit Datum vom 21.09.2018 folgende abschließende Stellungnahme abgegeben:

„Ich komme zurück auf den Erörterungstermin am 12.09.2018 und die Erwiderung vom 12.09.2018 auf die Gesamtstellungnahme des Kreises vom 14.08.2018. Davon abweichend nehme ich zu den o.a. Belangen nunmehr abschließend wie folgt Stellung:

Über die ordnungsgemäße Durchführung der Eingriffsregelung hinausgehend habe ich unter der Voraussetzung, dass die mit Ihnen abgestimmte artenschutzrechtliche Ausnahme mit Nebenbestimmung (Auflage) außerhalb des Bauleitplanverfahrens umgesetzt wird, keine Bedenken. Das Besprechungsergebnis vom 12.09.2018 bitte ich wie folgt als Hinweis in die Planurkunde aufzunehmen:

Insbesondere vor dem Hintergrund eines im Frühjahr 2018 im Planbereich festgestellten Kiebitz-Brutpaares wird die untere Naturschutzbehörde des Kreises Viersen eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zulassen. Die Ausnahme wird mit der Auflage verbunden, dass die Gemeinde Niederkrüchten auf den an das Plangebiet nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich „Hormesfeld“ (Suchraum) eine Fläche von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erwirbt oder pachtet und so aufwertet, dass sie auf Dauer als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die dort vorkommenden Feldvogelarten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn geeignet ist.

Die Änderung oder Ergänzung der o.a. Auflage bleibt vorbehalten, um ggf. auf sich ändernde, entscheidungserhebliche Tatsachen angemessen reagieren zu können (Anpassungsklausel).

Im Übrigen hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Viersen die [...] für das Plangebiet „Overhelfelder Straße/Heineland“ vorgenommene Eingriffsbilanzierung anerkannt. Mit der Herstellung der im Rahmen der o.a. Ausnahmeentscheidung auferlegten Fläche wird insoweit ein Vollaussgleich erreicht.

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann dadurch relativiert werden, dass entsprechende Ausgleichshabitate neu geschaffen bzw. aufgewertet werden (GK-BNatSchG, Schlacke, 2. Auflage, Rd. Nr. 35 zu § 45 unter Berufung auf das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14.07.2011, 9 A 12.10).

Die Aufwertung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt zugunsten der hier vorkommenden o.a. Feldvogelarten. Sie soll nach den maßgeblichen „Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz NRW“, hier nach den Bewirtschaftungsregeln zur Anlage von Ackerbrachen und Blühstreifen, erfolgen. Die damit einhergehende Extensivierung von Ackerfläche berücksichtigt zugleich agrarstrukturelle Belange, was aus naturschutzfachlicher Sicht besonders begrüßenswert ist. Die Planung und Ausführung werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen im Detail abgestimmt.“

Im Sinne der im Rahmen der Erörterung am 12.09.2018 mit dem Kreis Viersen getroffenen Absprache wird die dargelegte Vorgehensweise akzeptiert. Die Gemeinde Niederkrüchten ist bereit einen Beitrag zum Schutz der Feldvogelarten zu leisten. Neben den bereits laufenden Projekten der Gemeinde zur Anlegung von Blühstreifen für Insekten, wird auch eine Anlegung von Ackerbrachen für Feldvögel im Sinne der vom Kreis vorgegebenen Richtlinien als sinnvoll erachtet. Der Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

Aus der Öffentlichkeit sind zu diesem Bebauungsplan keine Anregungen eingegangen.

## **5. Abwägung der Planungsmöglichkeiten**

Im Plangebiet existiert der bereits seit dem Jahr 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Elm-83 „Overhelfelder Straße/Heineland“. Die Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Nachfragestrukturen. Der Bebauungsplan sah neben einem aufwändigen Erschließungssystem eine umfängliche Ausweisung von Doppel- und Reihenhausstrukturen vor, die heute nicht am Standort Elmpt nachgefragt werden. Künftig sollen vornehmlich freistehende Eigenheime angeboten werden, aber auch Angebote von preiswerten Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Senioren oder Starterhaushalte geschaffen werden. Daher wurde eine neue städtebauliche Konzeption für das Wohngebiet in Verbindung mit dem geplanten

1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhelfelder Straße/Heineland“  
- zusammenfassende Erklärung -

---

Lebensmittelmarkt entwickelt. Das Verfahren stellt mithin lediglich eine Aktualisierung eines bestehenden Bebauungsplanes dar. Alternativ wäre lediglich eine Nicht-Planung gewesen, die aufgrund geänderter städtebaulicher Ansprüche und geänderter demographischer Bedarfe für Wohngebiete nicht sinnvoll gewesen wäre. Zudem war das Plangebiet der parallel geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters anzupassen.

Niederkrüchten, den 02.11.2018

Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Hinsen