

## Bebauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhettfelder Straße“ Gemarkung Elmpt, Flur 16

### **zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10a Abs. 1 BauGB



#### **Inhaltsverzeichnis**

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

## **1. Planungsanlass**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich an der Overhelfelder Straße im Ortsteil Elmpt der Gemeinde Niederkrüchten. 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 „Overhelfelder 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. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Elmpt hat der Rat der Gemeinde Niederkrüchten die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ beschlossen. Angestrebt wird die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Grundfläche von rund 2.450 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von rund 1.800 m<sup>2</sup>. Das Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes angeordnet, sodass die Kundenparkplätze gut sichtbar direkt an der Overhelfelder Straße platziert werden können. Insgesamt sieht das Konzept die Errichtung von rund 150 Stellplätzen vor. Die Anlieferungsrampe des Marktes befindet sich seitlich an der nördlichen Gebäudekante. Von dort aus können die im hinteren Gebäudebereich angeordneten Lagerflächen und sonstigen Nebenräume erreicht werden. Die Anlieferung erfolgt ausgehend von der Overhelfelder Straße über die entstehende Parkfläche.

## **2. Ziel der Planung**

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen, der nur in Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher die planungsrechtliche Festlegung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters als Hauptbetrieb einschließlich ergänzender Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> (VKmax). Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> von 1.800 m<sup>2</sup> (VKmax) folgende Nutzungen zulässig: Backshop, Kiosk, Blumenshop, Lotto/Toto, Post und Schuster. Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde und darüber hinaus nicht erfolgen werden.

Im Parallelverfahren wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ durchgeführt.

### **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 zum Bebauungsplan Elm-124 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 den Bebauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ 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 Vorhaben kann es zu Schallauswirkungen durch den Betrieb (Anlieferung, Haustechnik, Parkplatzlärm) kommen. Zur Sicherstellung und Prüfung der Schutzansprüche der umgebenen Bebauung, insbesondere des neu entstehenden Wohngebietes

tes, wurde folglich ein förmliches 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. Die Erschließung des Vollsortimenters soll über die Overhelfelder Straße durch eine Hauptzufahrt und eine ergänzende Ausfahrt geregelt werden. Bereits auf der den Bauleitplanverfahren vorgeschalteten Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung wurden die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen im Verlauf der Overhelfelder 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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ 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 „Overhelfelder 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 demzufolge 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 Be-

reiche 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 „Overhetfelder 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 bauvorbereitende 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. Zudem hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Elm-124 durch den im Mai 2018 im Umfeld Heineland brütenden Kiebitz nicht betroffen war.

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 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinausgehend habe ich keine Bedenken. Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung erkenne ich an. [...]“

Aus der Öffentlichkeit sind zu diesem Bebauungsplan keine Anregungen eingegangen.

## **5. Abwägung der Planungsmöglichkeiten**

Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und der Sicherung des Einzelhandelsbestandes in der Ortslage Elmpt, war die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der ZVB im Ortsteil Niederkrüchten kann den Versorgungsauftrag nicht erfüllen. Vorausgegangen sind bereits jahrelange Überlegungen zur nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgung in Elmpt und damit verbundene Prüfungen von geeigneten Standorten. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass ein bestehender, kleinflächiger Lebensmittelvollsortimenter in der Ortslage aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche dauerhaft nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben wäre und eine Schließung in Aussicht steht. Auch konnte im Umfeld der Hauptversorgungslage Elmpt (Hauptstraße/Adam-Houx-Straße) kein geeigneter Standort zur Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelvollsortimenters identifiziert werden. Im Rahmen einer Alternativenprüfung von insgesamt 8 Standorten wurde schließlich dieser Ansiedlungsstandort von der Gemeinde Niederkrüchten unter Abwägung aller Vor- und Nachteile priorisiert und soll zur Gewährleistung einer umfassenden Nahversorgung in Elmpt durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entwickelt werden. Die Wiederaufnahme der Entwicklungsabsichten des Wohnstandortes „Heineland“ im Umfeld des geplanten Marktes korrespondiert mit der zielgerichteten Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters in diesem Bereich, da der Markt künftig auch von der integrierten Lage innerhalb eines Wohngebietes profitieren kann, gleichzeitig der Wohnstandort durch die Nähe zu einer Nahversorgungseinrichtung funktional gut eingebunden wird.

Niederkrüchten, den 31.10.2018

Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Hinsen