

**Kreisstadt Euskirchen**

**Ortsteil Kleinbüllesheim**

**Begründung und Umweltbericht  
zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**(Bereich zwischen Luxemburger Straße und L182)**

**Entwurf**

Stand: November 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.0 Planverfahren .....	3
3.0 Rahmenbedingungen .....	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	4
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
3.3 Flächennutzungsplan .....	6
3.4 Landschaftsplan .....	6
3.5 Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung .....	6
3.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	6
4.0 Inhalte der 22. Flächennutzungsplanänderung .....	7
5.0 Standortalternativen .....	7
6.0 Auswirkungen der 22. Flächennutzungsplanänderung .....	7
6.1 Verkehr .....	7
6.2 Standort/ Verträglichkeit .....	8
6.3 Artenschutz .....	10
6.3 Umweltbelange / Umweltprüfung .....	10
<b>Teil II: Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
1.0 Einleitung .....	11
1.1 Inhalte, Ziele der 22. FNP-Änderung .....	11
1.2 Geltungsbereich, Untersuchungsraum .....	12
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	14
1.4 Bedarf an Grund und Boden .....	14
1.5 Grundlagen .....	14
2.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustand bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	16
3.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	16
3.1.1 Ortsrandlage und Erholung .....	17

---

3.1.2	Immissionsschutz .....	17
3.1.3	Hochwasserschutz.....	17
3.1.4	Bodenverunreinigungen.....	18
3.1.5	Abfallwirtschaft, Ver-, Entsorgung, regenerative Energien .....	18
3.2	Tiere, Pflanzen, Biodiversität .....	18
3.3	Fläche und Boden.....	19
3.4	Wasser .....	19
3.5	Luft und Klima.....	19
3.6	Landschaft.....	19
3.7	Kulturelle Erbe .....	20
3.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	20
3.9	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen .....	20
3.10	Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge .....	20
3.11	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	20
4.0	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage .....	21
5.0	Wichtigste Merkmale der Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung.....	21
6.0	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	21
7.0	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	22
<b>Quellenangabe.....</b>		<b>23</b>
	Erlasse, Verordnungen, Normen.....	23
	Andere Quellen.....	23

## **TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Anlass und Ziel der 22. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel im Ortsteil Kleinbüllesheim.

Das nördliche Stadtgebiet der Kreisstadt Euskirchen setzt sich aus den Ortsteilen Groß- und Kleinbüllesheim, Wüschheim sowie Dom-Esch zusammen und umfasst derzeit ca. 4.860 Einwohner. Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen wurde in diesem Teilraum eine deutliche Versorgungslücke für Waren des täglichen Bedarfs konstatiert, da sich dort gegenwärtig weder ein Supermarkt noch ein Lebensmitteldiscounter o.ä. befindet. Darüber hinaus wird die Anbindung an die weiter südlich gelegenen Versorgungsstandorte durch die angespannte Verkehrssituation entlang der Landstraße 194 (Kölner Straße / Reichsstraße) beeinträchtigt; dies erschwert die ohnehin schwierige Versorgungssituation im Norden Euskirchens.

Dementsprechend wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2014 für diesen Teilraum die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes empfohlen, welcher bezüglich der Größenordnung dem generierten Einwohnerpotenzial entspricht und standortseitig eine möglichst fußläufig erreichbare Grundversorgung gewährleisten soll.

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Kleinbüllesheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung dieses Nahversorgungsstandortes geschaffen werden. Da es sich bei der beabsichtigten Ansiedlung um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO handelt, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ erforderlich.

Des Weiteren wird dargestellt, dass ein Vollsortimenter einschließlich Shops mit einer Größe von max. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Anteil von 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist.

Eine weitere Differenzierung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlungswünsche geschaffen werden.

### **2.0 Planverfahren**

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPiG) wurde mit Schreiben vom 23.08.2017 bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 14.02.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.07.2018 bis 07.08.2018.

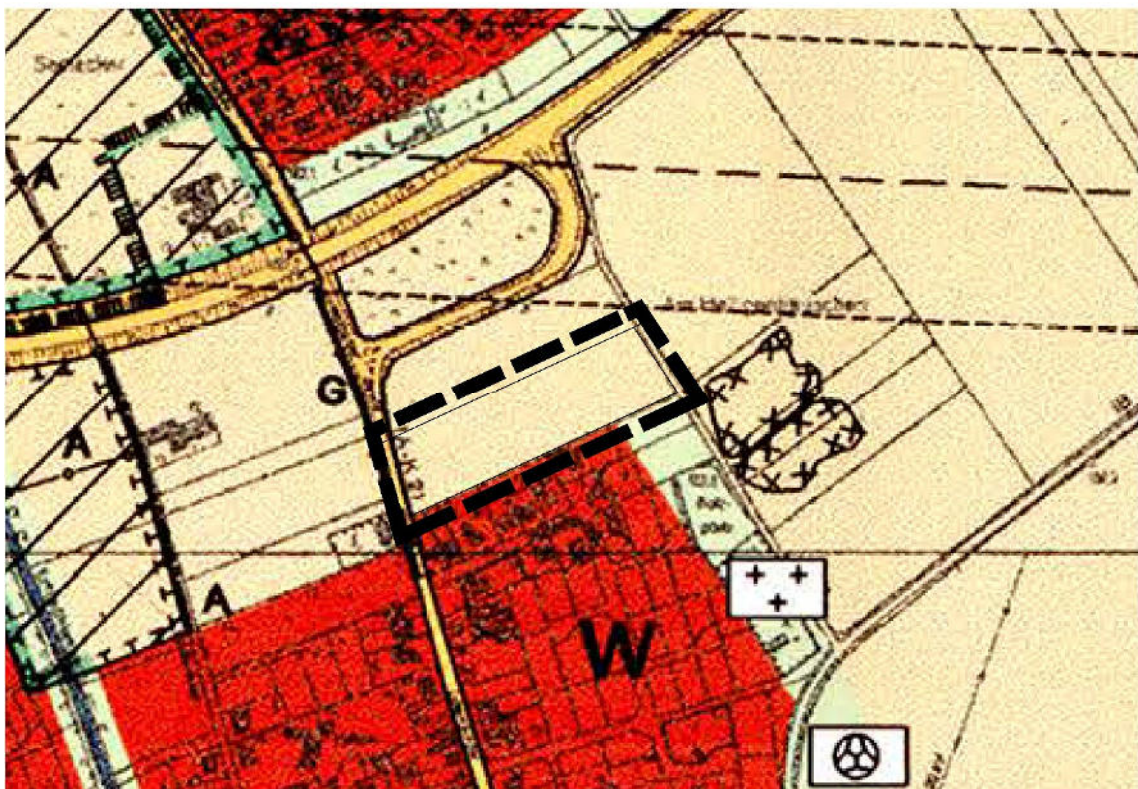
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... an der Planung beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss zur 22. Flächennutzungsplanänderung wurde am .....vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

### 3.0 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 282, Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12 von rd. 11.780 qm. Das Gebiet liegt östlich der Luxemburger Straße (K 21) und südlich der L 182 und ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich angrenzend ist eine Wohnbebauung vorhanden.



Räumlicher Geltungsbereich 22. FNP-Änderung

### 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden, nachdem der Landtag am 14.12.2016 dem Planentwurf zugestimmt hatte. Am 08. Februar 2017 trat der LEP NRW in Kraft.

Bezüglich der landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW, Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ widerspricht das Vorhaben dem festgelegten Ziel 6.5.2: „Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zentralen Versorgungsbereichen“ zuzulassen. Hiervon ist jedoch eine Ausnahmeregelung zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung vor allem mit Lebensmitteln, wie entsprechend der vorliegenden Planung für einen klassischen Nahversorgungsmarkt, möglich.

#### **Zitat aus LEP NRW:**

##### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

**Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:**

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Diese Ausnahmeregelung zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung soll in Anspruch genommen werden. Gegenwärtig sind in Groß- / Kleinbüllesheim oder in den anderen, nördlichen Ortsteilen von Euskirchen keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen und auch keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht möglich. Das Planvorhaben dient der Versorgung der nördlichen Ortsteile der Stadt Euskirchen, da hier gegenwärtig keine Lebensmittelanbieter ansässig sind und dieser Bereich eine Unterversorgung aufweist. Es schließt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine Versorgungslücke.

#### **6.5-3 Ziel: Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die Ermittlung der Umverteilungswirkungen hat aufgezeigt, dass zentrale Versorgungsbereiche in Euskirchen durch die Ansiedlung nicht beeinträchtigt werden. Gleiches trifft auch auf das Nahversorgungszentrum Kuchenheim zu.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich des Gebietes verläuft eine Richtfunkstrecke.

### **3.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Euskirchen. Landschaftsschutz besteht für das Gebiet nicht.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung**

Der Änderungsbereich liegt derzeit im Außenbereich und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **3.6 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von rd. 1 ha als Sondergebiet und 0,2 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsanlage dargestellt werden.

Mit der Planänderung soll die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Euskirchen gestärkt werden. Geeignete Flächen, die die Voraussetzungen der Landesplanung

erfüllen (Allgemeiner Siedlungsbereich) und infrastrukturell gut erschlossen sind, sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Alternativen wurde geprüft. Auf die Ausführungen unter Punkt 5 wird hingewiesen.

#### 4.0 Inhalte der 22. Flächennutzungsplanänderung

Geplant ist die Änderung der Darstellung von **Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet „SO 7“** mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> und einem Anteil von mindestens 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Östlich angrenzend wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Versickerungsanlage** dargestellt.

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 9, Ortsteil Kleinbüllesheim.

#### 5.0 Standortalternativen

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2014 wurde für das nördliche Stadtgebiet die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes empfohlen, welcher bezüglich der Größenordnung dem generierten Einwohnerpotenzial entspricht und standortseitig eine möglichst fußläufig erreichbare Grundversorgung gewährleisten soll. Aufgrund der Siedlungsstrukturen und der Einwohnerpotenziale in den einzelnen Ortsteilen ist ein solcher Nahversorgungsstandort am sinnvollsten in Groß- bzw. Kleinbüllesheim zu errichten.

Vor diesem Hintergrund wurden zunächst mehrere Standortalternativen in Groß- und Kleinbüllesheim geprüft, die sich jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisieren lassen:

- An der Alfred-Wegner-Straße in Großbüllesheim waren zwei Flächen in der Diskussion, wobei die nördliche Fläche im Besitz einer kirchennahen Stiftung ist, deren Stiftungszweck Einzelhandel auf unbestimmte Dauer verbietet.  
Die sich südlich anschließende Fläche liegt außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), weshalb hier großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.
- In Kleinbüllesheim wurde 2014 eine Fläche westlich der Luxemburger Straße / südlich der L 182 diskutiert. Aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb kann diese Fläche jedoch nicht entwickelt werden.

Somit hat sich der Standort an der Luxemburger Straße mit direktem Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Kleinbüllesheim als der einzig realistische Standort für das Vorhaben herauskristallisiert.

#### 6.0 Auswirkungen der 22. Flächennutzungsplanänderung

##### 6.1 Verkehr

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erfolgt die notwendige Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet.



Das Ergebnis einer bereits durchgeführten Verkehrsuntersuchung ist, dass das Vorhaben an der ausreichend dimensionierten und leistungsfähigen Luxemburger Straße (K 21), unmittelbar an der Auffahrt zur L 182 liegt. Der hinzukommende Zu- und Abfahrtsverkehr kann ohne Probleme aufgenommen werden. Zur Anbindung des Vollsortimenters an die Luxemburger Straße ist ein Kreisverkehrsplatz geplant, der bei den ermittelten Verkehrsmengen die Qualitätsstufe (QSV) A aufweist und somit in leistungsfähiger Form betrieben werden kann. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben an der Einmündung Luxemburger Straße (K 21) / Rampe zur L 182 durch Rückstauungen vor dem Kreisverkehrsplatz kann nicht festgestellt werden.

Die fußläufige Anbindung des Standortes ist durch die Fuß- und Radwege entlang der Luxemburger Straße gesichert. Neben dem Pkw-Verkehr wird sich auch das Fußgänger- und Radfahreraufkommen erhöhen und damit das Querungspotenzial der Luxemburger Straße. Dieses kann auch zukünftig über die Querungshilfe südlich des geplanten Kreisverkehrs konfliktfrei abgewickelt werden.

## **6.2 Standort/ Verträglichkeit**

Der Planstandort in Kleinbüllesheim wurde bereits im Einzelhandelskonzept Euskirchen 2014 (Entwurf) als Standort für die Nahversorgung der nördlichen Stadtteile von Euskirchen befürwortet, da in diesem Teilraum mit rd. 5.000 Einwohnern derzeit keine Lebensmittelversorgung mit Ausnahme von Kleinstanbietern (z.B. Bäckereien) vorhanden ist. Da sich der Standort zwischen den beiden einwohnerstärksten Ortsteilen Kleinbüllesheim und Großbüllesheim befindet, er sich direkt an die Siedlungslage von Kleinbüllesheim anschließt und angesichts der flachen Topographie auch in einem 700 m-Radius fußläufig weite Teile der beiden Ortsteile erreicht werden, wurde dieser Standort als potenzieller Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept 2014 bereits aufgenommen.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse durch die GMA (Gesellschaft für Marktforschung mbH, Niederlassung Köln, 12.03.2018) die sich auf das konkrete bezieht.

### **Fazit der Auswirkungsanalyse:**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Kleinbüllesheim sieht die Darstellung eines Sondergebietes „SO 7“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.750 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor.

Bei dem Vollsortimenter mit 1.750 m<sup>2</sup> VK handelt es sich nach gutachterlicher Einschätzung um eine standortangemessene Größenordnung, deren Einzugsgebiet sich überwiegend auf die nördlichen Ortsteile von Euskirchen bezieht.

Da durch die projektierte Größenordnung des Lebensmittelvollsortimenters auch keine Gefährdung des Nahversorgungszentrums Kuchenheim besteht und auch die Nachbargemeinden keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten haben, ist dieses Vorhaben in der projektierten Größenordnung von 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (incl. möglicher kleinteiligen Shops) aus gutachterlicher Sicht an diesem Standort gut darstellbar.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind weitere Empfehlungen auszusprechen. Es empfiehlt sich aus Sicht der GMA mit Blick auf andere Vollsortimenter in den ländlich geprägten Stadtteilen Euskirchens, die **kleinteiligen Shops** im Wesentlichen auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Euskirchener Sortimentsliste beschränken. Damit soll vermieden werden, einen Anziehungspunkt zu schaffen, welcher geeignet ist, Kaufkraft in wesentlichem Maße von schützenswerten Lagen (v.a. Nahversorgungszentrum Kuchenheim) umzulenken, und die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen einzuhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel (Bäckerei, Tabakwarenanbieter)
- Drogeriewaren (z. B. kleinteilige Drogerie / Parfümerie)
- Blumen (z.B. Blumenfachgeschäft).

Weitere **Sortimente wie Zeitungen / Zeitschriften oder Papier / Büro / Schreibwaren (inkl. Lotto / Toto, Schulbedarf, Postannahmestelle)** sind am Standort darstellbar, da diese regelmäßig auch wohnortnah gekauft werden. Demgegenüber sollten typische innenstadtrelevante Sortimente (v.a. Elektrogeräte / Medien, Uhren/Schmuck) im Sortimentsprogramm des Planvorhabens nicht vorgesehen sein.

Auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), nach dem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche **nur ausnahmsweise** und **nur mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** (mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche müssen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein) aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und bei Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes zulässig sind, sprechen gegen eine Ansiedlung von diesen Sortimenten.

Der Planstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es sind jedoch weder in Großbüllesheim, Kleinbüllesheim noch in anderen nördlichen Ortsteilen von Euskirchen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen oder faktische zentrale Versorgungsbereiche vorhanden. Da es sich bei dem Vorhaben um einen klassischen Nahversorgungsmarkt handelt, kann in diesem Fall somit auch die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) greifen, wobei der Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Verkaufsflächenanteil mindestens 90 %) zu legen ist. Das Vorhaben übt keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf bestehende Versorgungslagen aus und erfüllt die Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW, wonach die Festsetzung eines Sondergebietes aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich ist.

Der Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt, zusammen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Shops) schließt eine deutliche Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet.

Detaillierte Ausführungen sind der Auswirkungsanalyse (GMA – Gesellschaft für Marktforschung) zu entnehmen, die als Anlage der Anfrage beigefügt ist.

### 6.3 Artenschutz

Das beabsichtigte Vorhaben wurde entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet vorkommen könnten untersucht (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn).

Es wurde 2017 eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Die Artenschutzprüfung Stufe 2 wurde in Sinne einer Worst-Case-Betrachtung vorgenommen. Von den zu erwartenden, planungsrelevanten Arten Feldlerche, Grauammer, Rebhuhn und Wachtel wurden Feldlerche und Rebhuhn als tatsächlich vorhanden angenommen.

Die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG, das Rebhuhn und die Feldlerche betreffend, werden mit Hilfe von jeweils zwei 0,5 ha großen Flächen, die den Verlust des Brutplatzes kompensieren, erbracht.

Die Herstellung der Flächen und deren langfristige Sicherung und Pflege geht mit einer Erhöhung der ökologischen Wertigkeit auf den Flächen einher. Dies kann zur Kompensation des baulichen Eingriffs des Bauvorhabens genutzt werden.

Die Ausgleichsflächen werden von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft angeboten und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen abgestimmt.

Alle europäischen Vogelarten, auch die sogenannten „Allerweltsarten“ fallen nach geltendem europäischem Recht unter die Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG. Der Verbotstatbestand ist erfüllt, wenn wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt wird, wenn sie gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Die Durchführung des Planvorhabens kann zu Verbotstatbeständen führen, wenn Baufeldräumung-, Bereitstellung während des Brutgeschäftes stattfinden. Betroffen wären die Freibrüter unter den Vogelarten. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu verhindern, wird die Baufeldräumung, -bereitstellung auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres beschränkt.

### 6.3 Umweltbelange / Umweltprüfung

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung, der durch das Büro Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn erstellt wurde.

#### Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu nachstehendem Ergebnis:

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie eine Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die Eingriffe in Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt werden durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet minimiert. Der Vollaussgleich des baulichen Eingriffs wird mit Hilfe der externen Kompensationsmaßnahmen erbracht. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist sichergestellt, eine entsprechende tiefbautechnische Planung vorausgesetzt.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht zu erwarten.

Um dem Belang „Bodendenkmal“ Rechnung zu tragen, wurde eine archäologische Sachverhalts-ermittlung im September/Oktober 2018 durchgeführt. Die durchgeführten Sondagen blieben ohne Ergebnis. Die Fläche wurde dann durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 11.10.2018 freigegeben.

Eine Beschädigung, ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Rebhuhn und Feldlerche wurde in der Artenschutzprüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen angenommen. Die ausgewählten CEF-Maßnahmen, die über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft realisierbar sind, schaffen die Kompensation.

Durch die externe Ausgleichmaßnahme können die umweltrelevanten Beeinträchtigungen funktional und vollständig ausgeglichen werden.

Bei Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Lärmschutzmaßnahmen (inkl. Lärmschutzwand) werden keine negativen Auswirkungen für die benachbarte Wohnbebauung erwarten. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Euskirchen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **Teil II: Umweltbericht**

### **1.0 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 / 7 und § 1a BauGB<sup>1</sup> ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet, die durch die Planung auf die Schutzgüter zu erwarten ist.

Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der erforderlichen Gutachten werden berücksichtigt.

#### **1.1 Inhalte, Ziele der 22. FNP-Änderung**

Die 22. FNP-Änderung und das daraus abgeleitete Bebauungsplanverfahren, Bebauungsplan Nr. 9, verfolgt das Ziel die Nahversorgung für die nördlichen Ortsteile der Kreisstadt Euskirchen zu verbessern. Der Mangel in diesem Segment wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen festgestellt. Unter Berücksichtigung alternativer Standorte, die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden können, fiel die Wahl auf den Standort in Kleinbüllesheim.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Kleinbüllesheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung dieses Nahversorgungsstandortes geschaffen werden. Da es sich bei der beabsichtigten Ansiedlung um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO handelt, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ erforderlich.

Des Weiteren wird dargestellt, dass ein Vollsortimenter einschließlich Shops mit einer Größe von max. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist.

## 1.2 Geltungsbereich, Untersuchungsraum

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 282, Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12 von rd. 1,2 ha. Das Gebiet liegt östlich der Luxemburger Straße (K 21) und südlich der L 182 und ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich angrenzend ist eine Wohnbebauung vorhanden.

**Abbildung 1 + 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes**



© <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do?role=default>

Abbildung 3: Bebauungsplanentwurf



© Dipl. Ing. Ursula Lanzerath, Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen, Planstand 11-2018

### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes finden sich in den einschlägigen Gesetzen, Rechtsverordnungen, Erlassen, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen", die für die jeweiligen Schutzgüter im FNP-Änderungsverfahren anzuwenden sind. Die EU-Schutzziele sind im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärminderung) und seinen Verordnungen, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Arten-, Landschafts- und Biotopschutz), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestellt. Berücksichtigung findet der Landesentwicklungsplan NRW und der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Auf Landesebene greifen weitere Regelungen wie die Geruchsrichtlinie Nordrhein-Westfalen (GIRL – Beurteilung von Gerüchen), das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW – Schutz des Grundwasserdargebot) sowie Verordnungen auf Ebene der Bezirksregierungen wie Wasserschutz-zonen-Verordnungen und der Luftreinhalteplan.

Auf kommunaler Ebene wird der Landschaftsplan der Stadt Euskirchen berücksichtigt. Grenzüberschreitende Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu erwarten. Allgemein werden raumbedeutsame Planungen mit den angrenzenden Gemeinden abgestimmt.

### **1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst derzeitige Ackerflächen in einer Größenordnung von rd. 1,2 ha und auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 9 auch Verkehrsflächen durch den Bau eines Kreisverkehrs.

### **1.5 Grundlagen**

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung geschieht im Sinne der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Sinnvollerweise stehen regelmäßig bzw. dauerhaft erhebliche anzunehmende Einwirkungen auf dem Prüfstand und nicht außergewöhnliche bzw. unvorhersehbare Phänomene.

## **2.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Änderungsbereich ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Randbereiche nehmen gehölzlose Wegraine und Säume ein.

Oberflächengewässer verlaufen nicht im Plangebiet. Der Änderungsbereich liegt im Einzugsbereich des Erftmühlenbachs, jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie potenziellen Hochwasserbereichen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Derzeit versickert das Oberflächenwasser der Freiflächen ungehindert innerhalb der Flächen.

Das Fachinformationssystem ELWAS-Web<sup>2</sup> weist für die Grundwassermessstelle Kleinbüllesheim 1955 eine Bezugswasserstand von 148,60 mNN aus, dies ist identisch mit den Angaben in der hydrologischen Karte von Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup>. Unter Bezug auf das Relief ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von ca. vier Metern. Der Bereich zählt zum Braunkohletagebau, wahrscheinlich liegt der Grundwasserspiegel in größerer Tiefe.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser entstehen derzeit aus den Einträgen der Landwirtschaft und aus der Luft. Die Belastungen werden als durchschnittlich eingeschätzt.

Das Plangebiet gehört zur charakteristischen, intensiv genutzten Agrarlandschaft der Voreifel. Der allgemeine Wandel in der Landwirtschaft hat das Landschaftsbild variiert und kleinteilige, mosaikartig strukturierte Flächen mit landschaftsbildenden Elementen sind selten geworden. Gemäß der Landschaftsbildanalyse<sup>4</sup> der UNB des Kreis Euskirchen wird das Plangebiet als Siedlungsbe-  
reich bewertet. Dieser liegt innerhalb Landschaftsbildeinheit LB-II-016-O-(5) „Gering strukturiertes  
Offenland der Zülpicher Börde zwischen Großbüllesheim und Stotzheim“.

Das Plangebiet weist keine naturschutzrechtlich relevanten Status auf. Es befindet sich nicht in einem FFH- oder Naturschutzgebiet oder innerhalb gesetzlich geschützter Biotope sowie Biotopkatasterflächen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Euskirchen, der für das Areal keine Aussage macht.

Die webbasierte Bodenkarte 1:50 000 von Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup> beschreibt den vorliegenden Bodentyp als Lehmboden L34. Die nutzbare Feldkapazität ist für den Bodentyp sehr hoch, was sich in einer Wertzahl der Bodenschätzung von 55-75 niederschlägt. Die Karte der schutzwürdigen Böden bezeichnet den Bodentyp als sehr schutzwürdig aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit, hier als „Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit“. Der Oberboden im Plangebiet besitzt eine Mächtigkeit von ca. 0,5 m und setzt sich aus feinsandigen bis sandigen, lokal kiesigen Schluffen mit humosen Beimengungen zusammen. Danach folgt ein quartärer, frostempfindlicher Lößlehm. Er liegt über den schwach schluffigen Kiesen und Sanden der Rhein-Hauptterrasse.

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft der Niederrheinischen Bucht und gehört zur Zülpicher Börde. Kennzeichnend sind Westwinde mit relativ milden Wintern und warmen, regenreichen Sommern vorherrschend. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Die häufigsten Niederschläge fallen im Juni/Juli, die geringsten im September und Februar. Die mittlere Temperatur liegt im Juli bei 17° C und im Januar bei 2° C. Detaillierter Daten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die Emissionen im Plangebiet resultieren aus der Bewirtschaftung des Ackers mit Nutzfahrzeugen sowie den Fahrbewegungen auf der Luxemburger Straße und der L 182. Verantwortlich für die Immissionen sind Landwirtschaft, Verkehr, Gewerbe, Wohnen und Freizeitnutzung.

---

<sup>2</sup> Elektronische, wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW

<sup>3</sup> Hydrologische Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 5306 Euskirchen, Landesamt für Wasser und Abfall NW

<sup>4</sup> [http://www.kreis-euskirchen.de/umwelt/downloads/umwelt/Karte\\_4-03Euskirchen-Landschaftsbildeinheiten\\_Wertung.pdf](http://www.kreis-euskirchen.de/umwelt/downloads/umwelt/Karte_4-03Euskirchen-Landschaftsbildeinheiten_Wertung.pdf)

<sup>5</sup> <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>



Die Verkehre führen zum Ausstoß von Luftschadstoffen, Feinstaub und Ruß. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, der Ortsrandlage und der klimatischen Situation werden diese als durchschnittlich und nicht weiter relevant angesehen.

Ein Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor. Luftbilder von 1939-1945 und weitere historische Unterlagen weisen auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet hin.<sup>6</sup>

Die Karte der Erdbebenzone des Geologischen Dienstes NRW<sup>7</sup> weist dem Plangebiet die geologische Untergrundklasse T und die Erdbebenzone<sup>8</sup> 2 zu. Die Untergrundklasse bildet den Übergangsbereich zwischen den Gebieten den Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) und S (Gebiet tiefer Beckenstruktur mit mächtiger Sedimentfüllung). Die Erdbebenzone 2 bezeichnet Gebiete, in denen entsprechend dem zugrunde liegenden Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis > 7,5 zugeordnet ist.

Bodendenkmäler liegen im Planbereich nicht vor. Ein derartiger Verdacht konnte ausgeräumt werden. Mit Schreiben vom 11.10.2018 wird der Abschluss der archäologischen Sachverhaltsermittlung in EU-Kleinbüllesheim vom LVR<sup>9</sup> bestätigt.

<b>Vorbelastungen</b>	Intensive ackerbauliche Nutzung am Ortsrand umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen
<b>Umweltmerkmale voraussichtlich erheblich beeinflusster Gebiete</b>	Eine erhebliche Beeinflussung von Gebieten vorhanden
<b>Prognose bei einem Verzicht auf die Planung</b>	Keine wesentliche Änderung des Umweltzustands

### **3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustand bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

#### **3.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Den Menschen betrifft eine Planung direkt als Nutzer, Eigentümer oder Nachbar einer Fläche oder indirekt, indem die Planung die relevanten Schutzgüter, Klima, Luft, Boden, Wasser modifiziert

<sup>6</sup> Schreiben vom 13.07.2018, Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbildauswertung

<sup>7</sup> Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149:2005-04 Bauten in deutschen Erdbebengebieten-Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten, herausgegeben vom DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Burggrafenstr. 6, D-10787 Berlin

<sup>8</sup> Die Zuordnung der Erdbebenzonen richtet sich nach den Intensitätsintervallen der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS) und den Bemessungswerten der Bodenbeschleunigung  $a_g$ . Der zugrunde liegenden Referenz-Wiederkehrperiode entspricht eine Wahrscheinlichkeit des Auftretens oder Überschreitens von 10% innerhalb von 50 Jahren.

<sup>9</sup> Schreiben vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland; Archäologische Maßnahmen in Euskirchen-Kleinbüllesheim, B-Plan 9

oder gar zerstört. Daraus und durch Wechselwirkungen der Schutzgüter können sich für den Menschen Veränderungen ergeben.

Der Bau des Vollsortimenters führt zu temporären Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser und Landschaft. Die Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes mit Verkehrsanbindung zur Luxemburger Straße bedingt dauerhafte Auswirkungen Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser und Landschaft.

Erhebliche Auswirkungen werden durch die Einhaltung der Maßgaben der erstellten Fachgutachten und der geltenden gesetzlichen Bestimmungen gemildert bzw. verhindert.

### **3.1.1 Ortsrandlage und Erholung**

Im Moment bildet die Wohnbebauung mit ihren Gärten den nördlichen Ortsrand von Kleinbüllesheim. Die daran anschließende nähere Umgebung charakterisiert eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Erholungsfunktion der Landschaft wird als mäßig gewertet, da viele landschaftsbildende Elemente fehlen.

Tiere, Pflanzen, Biodiversität und Landschaft unterliegen in der Bauphase temporären Auswirkungen. Die Inbetriebnahme und dauerhafte Nutzung für diese Schutzgüter auch zu dauerhaften Auswirkungen.

Erhebliche negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Erholungsfunktion kann im nahen Umfeld befriedigt werden. Die optische Wirkung des Vorhabens wird durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9, Plangebietseingrünung, gemindert.

### **3.1.2 Immissionsschutz**

Das Vorhaben geht mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher. Es ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens<sup>10,11</sup>, von 170 KFZ/tags sowie einer Erhöhung des LKW-Anteils um 1 % durch das Vorhaben zu rechnen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Nacht wird nicht erwartet. Dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung wird entsprochen.

Weitere Immissionen durch das Vorhaben sind derzeit nicht bekannt, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Realisierung des Vorhabens selbst Immissionen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld erzeugt.

### **3.1.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet besitzt keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder in einem potentiellen Hochwasserbereich.

Erhebliche Auswirkungen durch Bau und Betrieb des Marktes auf den Hochwasserschutz entstehen nicht.

---

<sup>10</sup> Verkehrsuntersuchung über die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Euskirchen - Groß-, Kleinbüllesheim, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Oppenhoffallee 171, 52066 Aachen, April 2017

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen eines geplanten Lebensmittelvollsortimenters an der Luxemburger Straße (K21) in 53881 Euskirchen-Kleinbüllesheim, Michael Mück

### 3.1.4 Bodenverunreinigungen

Die gesetzlichen Bestimmungen im Umgang mit dem Schutzgut Boden werden eingehalten, so dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht erwartet werden.

### 3.1.5 Abfallwirtschaft, Ver-, Entsorgung, regenerative Energien

Die gesetzlichen Regelungen zum den Themenfeldern umweltgerechte Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Der Einsatz regenerativer Energien kann in der vorbereitenden Bauleitplan, auf FNP Ebene besprochen und befördert werden. Die tatsächliche Umsetzung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

## 3.2 Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Der Änderungsbereich hält potentielle Lebensräume für planungsrelevante Arten bereit, die mit der Realisierung des Vorhabens verloren sind. Die Nähe zum Siedlungsraum und die intensive landwirtschaftliche Nutzung schränkt die Lebensraumfunktionen für die Arten ein.

Die artenschutzrechtliche Prüfung<sup>12</sup> kommt in einer Worst-Case Betrachtung zu einer Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG von Rebhuhn, Feldlerche und den Allerweltsarten.

Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu verhindern, werden Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen<sup>13</sup>) beschrieben, die die Beeinträchtigungen verhindern.

➤ Bauzeitenbeschränkung

Eine Betroffenheit nach **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG** für die europäischen Vogelarten kann verhindert werden, in dem die Baufeldfreimachung-, bereitstellung außerhalb der Nutzungszeiten durch die Vogelarten geschieht. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30.September. Abseits dieser Zeitspanne können die Arbeiten ausgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres.

➤ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Das Zugriffsverbot, **Verbotstatbestände § 44 BNatSchG Abs. 1, Nr. 3**, sowie das Störungsverbot, **Verbotstatbestände § 44 BNatSchG Abs. 1, Nr. 2**, wird durch CEF-Maßnahmen, erreicht, die auf die Arten der Feldflur, Feldlerche und Rebhuhn abgestimmt sind. Die Maßnahmen führen auch zu einer Erhöhung der ökologischen Wertigkeit auf den Flächen und kompensieren dadurch die Auswirkungen des baulichen Eingriffs, den das Vorhaben verursacht.

Die Artenschutzmaßnahme wird mittels vertraglicher Regelungen mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft umgesetzt.

Der Verlust der Biotoptypen wird durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - gemindert. Realisiert wird dies durch Festsetzungen im Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flora auf dem heutigen Acker ist wildkrautarm durch Herbizideinsatz, Düngung, eingeschränktem Fruchtwechsel, Saatgutreinigung und der Aufgabe von Kulturpflanzen. Die Flora des Wegrains ist durch

---

<sup>12</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Kleinbüllesheim, Stadt Euskirchen, Dipl.-Geogr. Ute Lomb, 10/2018

<sup>13</sup> CEF (continued-ecological functionality) Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands

die Nähe zum Acker und durch die regelmäßige Mahd eingeschränkt. Deswegen wird von einer eingeschränkten Biodiversität auf den Flächen ausgegangen.

Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Änderungsbereich verringert sowie durch artenschutzrechtliche, multifunktionale Maßnahmen ausgeglichen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet.

### **3.3 Fläche und Boden**

Das Vorhaben verursacht eine deutliche Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Dadurch werden die chemischen, hydrologischen, biotischen, physikalischen und mikrobiologischen Bodeneigenschaften sowie das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Die Bodenfruchtbarkeit, der Wasser-, Luft-, Wärme- und Nährstoffhaushalt wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Den temporären Auswirkungen durch den Bau und die dauerhaften durch den Betrieb des Marktes stehen Minderungsmaßnahmen gegenüber, so dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Bereich bleibt ein Teil der erhalten und kann sich frei von Bearbeitung, Düngung sowie Bioziden regenerieren. Im Rahmen der externen Ausgleich-CEF-Maßnahme werden indirekt die Bodenschutzbelange, z.B. durch den Verzicht auf Düngemittel, Biozide, schonende bis fehlende Bodenbewirtschaftung berücksichtigt.

Die Maßgabe nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 wird im Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

### **3.4 Wasser**

Die Versiegelung des Bodens erhöht den Oberflächenabfluss und reduziert die Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig entfällt der Eintrag von Stoffen aus der Landwirtschaft in das Grundwasser.

Der Bau der Versickerungsanlage, die das unbelastete Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper vor Ort zuleitet, mindert erhebliche Auswirkungen.

### **3.5 Luft und Klima**

Die Realisierung der Planung modifiziert die kleinklimatischen Verhältnisse ausgelöst durch die Versiegelung, zusätzlichen Verkehrsbewegungen sowie Immissionen aus dem Betrieb der baulichen Anlagen. Die Versiegelung führt zu einer Erhöhung der Lufttrockenheit und beschleunigt die Aufheizung am Tage, reduziert die Abkühlung in der Nacht und verringert die Verdunstungsrate. Daneben kommt es zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbewegungen

Mit entsprechender Freisetzung von Schadstoffen, Feinstaub und Ruß.

Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet, da auf Bebauungsplan Ebene die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird und Anpflanzungen inner- und außerhalb des Plangebietes lokal- und bioklimatische Ausgleichsfähigkeiten besitzen.

### **3.6 Landschaft**

Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters am Ortsrand geht mit geringen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild einher. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts Landschaft wird durch Vorbelastung durch die nahe Wohnbebauung und die derzeitige ackerbauliche Nutzung nicht prognostiziert. Die Eingrünung zur freien Landschaft stellt eine Minderungsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dar.

### **3.7 Kulturelle Erbe**

Im Bebauungsplan regeln die Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, so dass weiterführende Maßnahmen nicht nötig sind.

### **3.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Es besteht keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

### **3.9 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen**

Die Planung folgt den Darstellungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans. Der Landschaftsplan macht zum Vorhabengebiet keine Aussage.

Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

### **3.10 Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen, die möglich werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt und auf die Veränderung des Landschaftsbildes. Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst. Diese sind im vorliegenden Fall über die bereits bei den jeweiligen Schutzgütern geschilderten Beeinträchtigungen hinaus, insgesamt von geringer Bedeutung. Weitere erhebliche Auswirkungen durch eine Verstärkung der Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

### **3.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Zentrale Beeinträchtigungen der Umwelt sind zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. In der Behandlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden bereits Minderungsmaßnahmen festgestellt. Bedingt durch die Inanspruchnahme von Freiflächen, Acker, Weideland für das SO-Gebiet ergibt sich nach der Eingriffsregelung ein Defizit. Im Bebauungsplanverfahren wird der bauliche Eingriff beschrieben und beziffert<sup>14</sup>. Die Realisierung führt unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu einem Defizit von -16.735 Zählern. Das Defizit wird extern und zwar über die CEF-Maßnahme, die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultiert, ausgeglichen. Die Herstellung der Flächen, jeweils 0,5 ha für Rebhuhn und Feldlerche, sowie deren langfristige Sicherung und Pflege geht mit einer Erhöhung der ökologischen Wertigkeit einher. Der Ausgleich erfolgt über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und nach deren Auskunft steht dem Defizit von -16.735 ein Überschuss von 30.000 (10.000 m<sup>2</sup> x 3 = 30.000) gegenüber und der Ausgleich ist dadurch erbracht.

---

<sup>14</sup> Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen März 2008

#### **4.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage**

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2014 wurde für das nördliche Stadtgebiet ein Nahversorgungsstandort empfohlen, der dem generierten Einwohnerpotenzial angepasst ist und eine möglichst fußläufig erreichbare Grundversorgung garantiert. Die Siedlungsstruktur und die Einwohnerpotenziale weisen hierbei auf einen Nahversorgungsstandort in Groß- bzw. Kleinbüllesheim hin. Es kam zur Prüfung von Standortalternativen in Groß- und Kleinbüllesheim. Deren Umsetzung aus diversen Gründen nicht möglich war:

- zwei Flächen an der Alfred-Wegner-Straße in Großbüllesheim wurden diskutiert, die nördliche Fläche, die im Besitz einer kirchennahen Stiftung ist, ist mit dem Stiftungszweck und dem geplanten Einzelhandel dauerhaft nicht zu vereinbaren. Die südlich angrenzende Fläche befindet sich außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), deswegen ist dort ein großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.
- Im Jahr 2014 wurde in Kleinbüllesheim ein Areal westlich der Luxemburger Straße/südlich der L 182 begutachtet. Die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb erlaubte die geplante Entwicklung nicht.

Aus diesen Gründen fiel die Wahl auf den Standort an der Luxemburger Straße, der einen direkten Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Kleinbüllesheim besitzt und realisiert werden kann.

#### **5.0 Wichtigste Merkmale der Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**

Gliederung und Vorgehensweise des Umweltberichtes geschieht gemäß den gesetzlichen Grundlagen BauGB. Die Umweltprüfung weist die folgenden, teilweise überlappenden Bearbeitungsebene auf:

- Zusammentragen der fachgesetzlichen Vorgaben bzw. fachlichen Standards
- Auswertung bekannter, allgemein zugänglicher Quellen zur Umweltsituation
- Beurteilung des jetzigen Bestands
- Erfassung der Auswirkungen durch die Planung auf die Umwelt
- Auswertung des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3,4 BauGB
- Erfassung des möglichen Eingriffs durch die Planung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetaucht. Detaillierter Daten zu den Umständen vor Ort, die es ermöglicht hätten, spezifischere Aussagen zu den umweltrelevanten Auswirkungen zu beschreiben, waren nicht vorhanden.

#### **6.0 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Schutzgüter und die Abwendung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung des Vorhabens obliegen der Stadt Euskirchen. Besondere Monitoring Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

## **7.0 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht erläutert und wertet im Sinne des §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. Er informiert die Öffentlichkeit und hilft zu beurteilen, ob sie von den Umweltauswirkungen tangiert werden und in welchem Maß. Der Umweltbericht bildet die Basis für die Prüfung und Abwägung der Umweltbelange nach Maßgabe des BauGB durch die Stadt Euskirchen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters dient der besseren Versorgung der Bevölkerung in den nördlichen Ortsteilen der Kreisstadt Euskirchen mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Realisierung des Vorhabens bedarf der Anpassung des Flächennutzungsplans, was mit der 22. Änderung geschieht.

Der Änderungsbereich ist weitgehend identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, Ortsteil Kleinbüllesheim. Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kleinbüllesheim an der Luxemburger Straße. Es handelt sich um eine größere Ackerfläche mit randlichen Wegrainen bzw. Säumen. Gehölze stehen nicht auf den Flächen.

Der Bebauungsplan setzt ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und einer GRZ von 0,8 fest. Weitere Festsetzungen betreffen die planerische Ausgestaltung mit Rücksicht auf den Bestand und die Infrastruktur.

Die augenscheinlichsten naturräumlichen Umwelteffekte im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind im Flächenverlust, dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie eine Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Artenschutzrechtliche Belange, die Beschädigung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Rebhuhn und Feldlerche wurde in der Artenschutzprüfung festgestellt. Die ausgewählten CEF-Maßnahmen, die über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft realisierbar sind, schaffen einen Ausgleich.

Die Eingriffe in Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt werden durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen – auf Ebene des Bebauungsplanes- im Gebiet selbst minimiert. Der Vollausgleich des baulichen Eingriffs wird mit Hilfe der externen Kompensationsmaßnahmen erbracht.

Die am Bedarf orientierte Planung angrenzend zum Siedlungsrand erzeugt nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen in der Nachbarschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich – auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 9 - durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach dem UVP-Gesetz bzw. nach dem BauGB zu erwarten sind.

## **Quellenangabe**

### **Erlasse, Verordnungen, Normen**

LEP NRW-Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 08.02.2017

Bezirksregierung Köln, Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen 08/2006

DIN EN ISO 22476-2: Geotechnische Erkundungen und Untersuchungen-Felduntersuchungen-Teil 2: Rammsondierungen (ISO 22476-2:2005+Amd 1:2011); Ausgabe März 2012

DIN EN ISO 22475-1: Geotechnische Erkundungen und Untersuchungen-Probenentnahmeverfahren und Grundwassermessungen-Teil 1: Technische Grundlagen der Ausführung (ISO 22475-1:2006); Ausgabe Januar 2007

DIN 18300: VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen-Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV)-Erdarbeiten; Ausgabe September 2012

DIN 18915: Ausgabe 2018-06, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

DIN 18917: Ausgabe 2018-07, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen- und Saatarbeiten

DIN 18300: VOB Ausgabe 2016-09, VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Erdarbeiten

DIN 19731: Ausgabe 1998-05, Bodenbeschaffenheit – Verwendung von Bodenmaterial

Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen März 2008

TA Lärm 6: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 28. August 1998

Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau ZTV E StB 09, Ausgabe 2009

### **Andere Quellen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG)
- Landeswassergesetz NRW (WG NRW)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wasserrahmenrichtlinie NRW (WRRL)



- Elektronische, wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW
- Hydrologische Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 5306 Euskirchen, Landesamt für Wasser und Abfall NW

#### **Gutachten:**

**Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen** eines geplanten Lebensmittelvollsortimenters an der Luxemburger Straße (K21) in 53881 Euskirchen-Kleinbüllesheim, Planungsstand März 2017, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Michael Mück

**Neubau eines Lebensmittelmarktes** 53881 Kleinbüllesheim, Luxemburger Straße, Flur 12, Flurstück 282, ABAG GmbH, Rotenbüschstr. 22, 54533 Bettenfeld, Stand 30.11.2016

**Verkehrsuntersuchung über die Ansiedlung eines Vollsortimenters** in Euskirchen - Groß-, Kleinbüllesheim, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Oppenhoffallee 171, 52066 Aachen, April 2017

**Auswirkungsanalyse** zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Euskirchen, Kleinbüllesheim, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Siegburger Straße 215, 50679 Köln, 12.03.2018

**Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**, Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Kleinbüllesheim, Stadt Euskirchen (Dipl. Geogr. Ute Lomb, Bonn, Oktober 2018)

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**, Bebauungsplan Nr. 9 Ortsteil Kleinbüllesheim, Stadt Euskirchen (Dipl. Geogr. Ute Lomb, Bonn, Oktober 2018)

Euskirchen, den

Dr. Friedl  
Bürgermeister