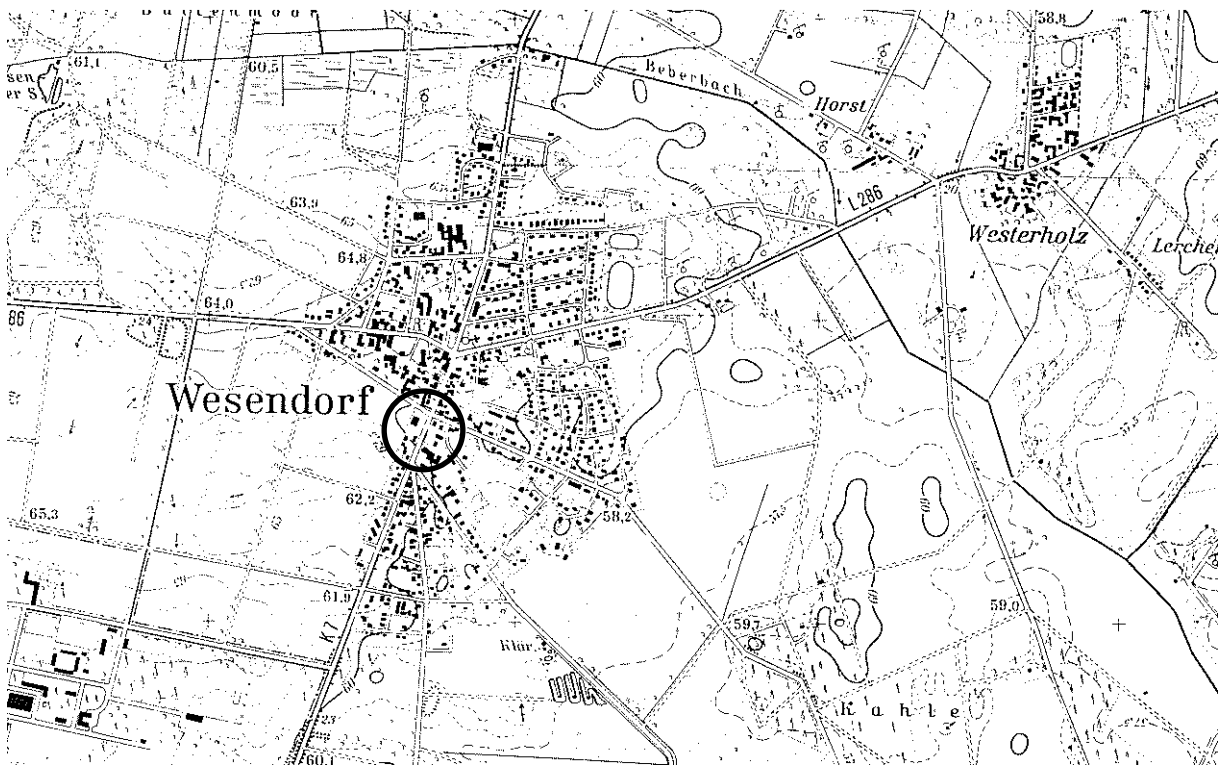


# Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung EDEKA an der Gifhorer Straße"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Sondergebiet	5
2.2 Grünflächen	6
2.3 Verkehrsflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Immissionsschutz	9
2.6 Brandschutz	13
2.7 Bodenschutz	13
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>14</b>
3.1 Bestand	14
3.2 Auswirkungen der Planung	16
<b>4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>16</b>
<b>5.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>18</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
<b>7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>19</b>
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Kosten verursachenden Maßnahmen	19
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
<b>9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>19</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>20</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Wesendorf liegt in der Samtgemeinde Wesendorf und damit im ländlich strukturierten Raum.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 S. 22)

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 30.12.2010 insgesamt 5.475 Einwohner.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. In Vorgesprächen mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig ist geklärt worden, dass das Vorhaben in Wesendorf als Grundzentrum den Zielen der Raumordnung entspricht.

### 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Plangebiet nicht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (Stand: Änderung 30a). Dort ist die Fläche des Verbrauchermarktes als gemischte Baufläche, die östlich angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Da es sich um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Verbrauchermarktes im Innenbereich handelt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Der Plan wird darüber hinaus als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 hergestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das konkrete Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Aufnahme in den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Voraussetzung ist, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan an sämtlichen Schritten des Bebauungsplanverfahrens teilnimmt und Teil der Urkunde wird. Gem. § 12 (3a) BauGB wird die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Das konkrete Vorhaben (Erweiterung des Nahversorgermarktes) ist innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt weitere rahmensetzende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstückflächen, Maß der baulichen Nutzung, Grün-, Verkehrsflächen u.a.m. vor.

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

Das gilt auch, wenn sich das konkrete Vorhaben ändern sollte. Dafür sieht der § 12 (3a) BauGB vor, unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB – dem sog. "Baurecht auf Zeit" – festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag wurde am 22.02.2011 geschlossen.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Der bestehende EDEKA-Markt hat die Möglichkeit durch Zukauf des südlich angrenzenden Grundstückes seine Verkaufsflächen zu vergrößern und so die Nahversorgung zu sichern. Bisher wurde den Kunden das Warensortiment auf einer mittlerweile sehr beengten Grundfläche angeboten, so dass jetzt die Möglichkeit durch die Erweiterung besteht, das Warenangebot besser zu präsentieren und Einkaufssituation für den Verbraucher, insbesondere für Personen mit Kinderwagen, Gehilfe oder Rollstuhl, durch eine großzügigere Wegegestaltung zeitgemäß und angenehmer zu gestalten.

Die Gemeinde kommt mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes der grundzentralen Funktion, d. h. der Bereitstellung von Gütern zur Deckung des täglichen Grundbedarfs nach.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben (sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis 1.700 m<sup>2</sup> fest, so das von einer Geschossfläche von ca. 2.270 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann. Da das Vorhaben mit seiner Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> liegt, hat damit nach der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erfolgen.

Gleichzeitig unterliegt gem. Anlage 1 - Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben vom 21.03.2007 des Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.200 m<sup>2</sup> oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Um zu klären, ob der Bau des beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, wurde das Vorhaben einer überschlägigen Prüfung nach der Anlage 2 zum Baugesetzbuch (Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) unterzogen.

Die intern im November 2010 durchgeführte Einzelfallprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG verursacht. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aus diesem Grunde erfolgte die Planaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 3 zu einem späteren Zeitpunkt im Sinne der Berichtigung angepasst werden. Rechtskraft wird der Bebauungsplan durch Bekanntmachung des Satzungsbeschluss erlangen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Sondergebiet**

---

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" wird ein bestehender Supermarkt von ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. Da es sich jetzt mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen um einen großflächigen Einzelhandel handelt, der in einem Misch- oder Dorfgebiet, das aus den gemischten Bauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln wäre, nicht mehr zulässig ist, wird die Ausweisung eines Sondergebietes nötig.

Um die Erweiterung des Verbrauchermarktes und der Stellplätze realisieren zu können wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Erweiterung bezieht das südliche Grundstück (Flur 33/33) mit ein. Hier wird ein Wohnhaus mit einer dahinterliegenden Scheune abgerissen und mit Stellplatzflächen überplant.

Um den Schallschutz für das östlich angrenzende Wohngebiet zu gewährleisten, wurde entlang des östlichen Plangeltungsbereiches eine 2,80 m hohe Schallschutzwand festgesetzt, die auf dem letzten Meter um 45° abgewinkelt ist. Zur Einbindung in die Umgebung ist festgesetzt, dass die Schallschutzwand zu den Nachbargrundstücken zu begrünen ist. Auch die Stellplätze sollen als attraktiver Auftakt mit mittel-

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

kronigen Laubbäumen bepflanzt werden. Sie dienen einerseits im Sommer als Sonnenschutz für die Pkw der Kunden, andererseits binden sie die Stellplatzflächen in die Umgebung ein. Des Weiteren wird die Anlieferzone des Verbrauchermarktes eingehaust. Eine Anlieferung in den empfindlichen Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) ist per textliche Festsetzung ausgeschlossen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Bei einer Nutzung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes ist darauf zu achten, dass gem. Schallgutachten <sup>1)</sup> die Parkplätze des Plangeltungsbereichs in den Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht genutzt werden, um die Nachtruhe in der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten.

Die Bauweise ist abweichend, da das Gebäude in seiner Gesamttiefe durch die eingehauste Anlieferung die 50 m überschreitet. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes ist mit 6,50 m festgesetzt, da hier zur Einfügung in die Umgebung eine giebelständige Ansicht mit 5 Giebeln geplant ist. Die Gebäudehöhe darf von einer baulichen Anlage, die den Eingang akzentuiert, ausnahmsweise um 6,50 m überschritten werden.

Da die Werbeanlagen sich in der Höhe dem Hauptgebäude unterordnen sollen, wird die Höhe auf 6,00 m begrenzt. Die Errichtung der Werbeanlagen ist ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze entlang der innerörtlichen HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE zulässig, da von hier aus auf den Verbrauchermarkt aufmerksam gemacht werden soll. Es ist davon auszugehen, dass die einzelnen Fahnenmasten und der Pylon, da es sich um punktuelle Anlagen handelt, räumlich nicht so in Erscheinung treten wie ein Baukörper mit seinem Volumen.

Erschlossen wird der neugestaltete Verbrauchermarkt über eine neue Zufahrt von der Hauptstraße, die etwas südlicher gegenüber der bisherigen Zufahrt gelegen ist. Die alte Zufahrt wird mit Stellplätzen und der Gebäudeerweiterung überplant.

Über die Zufahrt von der Gifhorner Straße soll auch zukünftig die Warenanlieferung zu der Anlieferzone im Osten des Verbrauchermarktes erfolgen.

Die bestehende Abfahrt zum Führenmoor wird im Zuge der Neuplanung geschlossen, da nun auf den allergrößten Stellplatzflächen ausreichend Platz zum Rangieren ist und die Lkw über die Hauptzufahrt von der Gifhorner Straße auch wieder abfahren können. Sie wird künftig nur der fußläufigen Erschließung sowie als Notzufahrt dienen.

Im Süden wird die Stellplatzfläche durch einen Fußweg über das Flurstück 33/8 erschlossen. Die angrenzende Dreiecksfläche (Flurstück 33/17) wird als private Grünfläche festgesetzt.

---

## 2.2 Grünflächen

### - private Grünflächen

Im Süden des Plangeltungsbereichs ist eine dreieckige Grünfläche erfasst. Hierbei handelt es sich um Bestand mit einer Rasenfläche und drei alten Eichen, die als zu erhalten festgesetzt sind.

---

<sup>1)</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines EDEKA Neukauf Marktes in 29392 Wesendorf, Gifhorner Straße 113, TÜV-Auftrags-Nr. 8000631004/210SST171 vom 30.11.2010, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG

## 2.3 Verkehrsflächen

Im Zuge der Erweiterung des EDEKA-Marktes werden auch die Stellplatzflächen vergrößert. Damit einhergehend wird auch die bisherige Zufahrt von der Kreisstraße K 7 nach Süden verlagert. Dieses hat zur Folge, dass die längsseitig an der K 7 gelegenen Stellplätze im öffentlichen Raum neu angeordnet werden müssen.

Parallel wurde ein Verkehrsgutachten<sup>2)</sup> erstellt, das prüft, ob durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes die damit einhergehende Vergrößerung der Verkehrsmengen die Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 7 durch die Zu- und Abfahrten nicht beeinträchtigen.

Für die Gifhorner Straße (K 7) ist im Untersuchungsabschnitt eine Verkehrsbelastung von rd. 2.460 Kfz/3 Std. nördlich und rd. 2.320 Kfz/3 Std. südlich der Edeka-Zufahrt bei einem Schwerverkehrsanteil von knapp 4 % ermittelt worden. Insgesamt ist der Knotenpunkt mit rd. 2.640 Kfz/3 Std. belastet. Die Edeka-Zufahrt selbst wird in dieser Zeit von rd. 500 Pkw befahren.

Die für die Bemessung von Verkehrsanlagen maßgebende Spitzenstundenbelastung im Knotenpunkt ist am Nachmittag von 16.15 bis 17.15 Uhr ermittelt worden. In dieser Stunde fließen rd. 920 Kfz nördlich und rd. 880 Kfz südlich der Zufahrt über die Gifhorner Straße. Dabei ist ein deutlicher Unterschied in den Richtungen festzustellen, da von Süden nach Norden etwa 65 % mehr Fahrzeuge fließen als in der Gegenrichtung.

Die Edeka-Zufahrt wird von rd. 175 Pkw befahren. Aus den Strombelastungen kann entnommen werden, dass ein Teil der Kunden sich auf der Fahrt zu einem anderen Ziel (z. B. im Berufsverkehr) befindet und für den Einkauf einen Zwischenstopp einlegt („Mitnahmeeffekt“). Der Anschlussknotenpunkt ist insgesamt mit knapp 990 Kfz/Std. belastet.

Die Gifhorner Straße (K 7) ist zweistreifig ausgebaut und im Knotenpunkt ohne Abbiegestreifen. Der Anschlussknotenpunkt ist nicht signalgeregelt, jedoch ist ca. 25 m nördlich der Edeka-Zufahrt eine signalisierte Fußgängerfurt vorhanden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens wird das gesamte Verkehrsaufkommen der zukünftigen Einzelhandelseinrichtung im Verhältnis zum Verkehrsaufkommen der bestehenden ermittelt.

Für den bestehenden E-Neukauf Markt wurde von einem Pkw-Aufkommen pro Tag von 760 ausgegangen, das sich durch die Erweiterung auf 910 Pkw pro Tag erhöhen wird.

Nach Angaben des Betreibers sind zukünftig 19 Mitarbeiter im Markt beschäftigt, für die ein Verkehrsaufkommen von etwa 15 Pkw/Tag und Richtung angesetzt wird. Als Lieferverkehr werden insgesamt 5 Lkw-Fahrten/Tag und Richtung berücksichtigt.

Das Gesamtverkehrsaufkommen des geplanten E-Neukauf Marktes, bestehend aus Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr wird damit zu

$910 + 15 + 5 = \text{rd. } 930 \text{ Kfz/Tag jeweils zu- und abfließend}$

bzw. in der Summe zu **1.860 Kfz/Tag** angesetzt.

Das sind rd. 155 Kfz/Tag je Richtung bzw. rd. 310 Kfz/Tag mehr als heute.

---

<sup>2)</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des E-Neukauf Marktes an der Gifhorner Straße in Wesendorf, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, April 2011

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

In der Spitzenstunde am Nachmittag, in der i. d. R. keine Beschäftigten- und Lieferverkehre stattfinden, werden **110 Pkw zu- und 100 Pkw abfließend** bzw. in der Summe **220 Pkw** berücksichtigt, die über die neue Zufahrt an der Gifhorner Straße und im angrenzenden Straßennetz abgewickelt werden müssen. Das entspricht einer Mehrbelastung in der Zufahrt von rd. 40 Kfz/Std.

Die Gesamtbelastung des Knotenpunktes erhöht sich um etwa 40 Kfz/Std. auf knapp 1.030 Kfz/Std. Für die Gifhorner Straße werden Belastungen von rd. 940 Kfz/Std. nördlich und rd. 900 Kfz/Std. südlich des Knotenpunktes erwartet, während die Zufahrt von rd. 215 Pkw/Std. befahren wird.

Unter Berücksichtigung der auftretenden Spitzenverkehre auf der K 7 und den Spitzeneinkaufszeiten Freitagnachmittag und Samstagvormittag sowie der prognostizierten demographischen Entwicklung im Landkreis Gifhorn hat sich Folgendes ergeben:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Anschlussknotenpunkt auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus der Erweiterung des E-Neukauf Marktes insgesamt eine gute Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der **Qualitätsstufe B** (Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kfz werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.) erreicht wird. Der Verkehrsablauf im Zuge der Gifhorner Straße ist mit der **Qualitätsstufe A** (Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.) zu beurteilen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der zusätzliche Verkehr des erweiterten Marktes ohne Weiteres abgewickelt werden kann. Bauliche oder betriebliche Maßnahmen am Knotenpunkt sind nicht erforderlich. Dabei kann zudem von einer hinsichtlich des Verkehrsablaufs in der Zufahrt positiven Wirkung der Fußgängersignalanlage ausgegangen werden, da während der Grünzeiten für Fußgänger der Verkehr aus Richtung Norden vor der Zufahrt angehalten wird und die linkseinbiegenden Fahrzeuge vom Parkplatz hierdurch zusätzliche Zeitlücken erhalten.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des erweiterten Verbrauchermarktes erfolgt über das vorhandene Netz der Ver- und Entsorgung.

Die Entwässerung des Schmutzwassers wird über das vorhandene Kanalnetz in die Kläranlage von Wesendorf vorgenommen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sind Bauabfälle, ins-besondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, wenn insgesamt mehr als 10 m<sup>3</sup> anfallen.

Eventuell anfallende asbesthaltige Abfälle (z.B. Asbestzementplatten) sind unter Berücksichtigung der Sicherheitsvorschriften sachgemäß zu entsorgen. Informationen zum sachgerechten Umgang mit asbesthaltigen Stoffen stehen im Internet (unter [www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft](http://www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft)) oder können direkt beim Umweltamt des Landkreises Gifhorn, Herrn Gerstmann (Tel.: 05371 / 82786), erfragt werden.



## 2.5 Immissionsschutz

Einhergehend mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes wurde auch die Anzahl der Stellplätze von ehemals rd. 49 auf insgesamt rd. 143 Kundenstellplätze erhöht.

Die Lage der Anlieferzone im Osten des Verbrauchermarktes wurde beibehalten, jedoch entfällt künftig die Abfahrt über die Stichstraße zum Fuhrenmoor. Da der neue Parkplatz genügend Rangiermöglichkeiten bietet, erfolgt die Abfahrt direkt zur Gifhorner Straße.

Das Betriebsgrundstück befindet sich östlich der Gifhorner Straße, von der auch die verkehrliche Erschließung inklusive der Anfahrt des Zulieferverkehrs erfolgt.

Im Zuge der Neuplanung wird die Zufahrt ein Stück nach Süden verlegt, da die zurzeit bestehende Zufahrt durch den Erweiterungsbau des Verbrauchermarktes und durch vorgelagerte Stellplätze überplant wird.

Der geplante Lebensmittelmarkt hat eine Netto-Verkaufsfläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wird eingeschossig ausgeführt mit einem flach geneigten Satteldach. Das Stellplatzangebot umfasst rd. 143 Stellplätze. Als Oberflächenbefestigung für die Fahrbahnen ist Asphalt und für die Stellplätze großfugiges Betonsteinpflaster vorgesehen.

Die Anlieferung befindet sich auf der Ostseite des Marktgebäudes, wo sich auch die Außengeräte der Klimaanlage, u.a. technische Anlagen, sowie die südöstlich der Anlieferzone im Freien aufgestellte Papierpresse befinden.

Um diese Umplanung verträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung zu gestalten, wurde ein Schalltechnisches Gutachten von einem Fachgutachter<sup>3)</sup> erarbeitet.

Da es für die angrenzenden bebauten Flächen keine rechtskräftigen Bebauungspläne gibt, sind die Gebiete auf Basis des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes zu beurteilen.

### ▪ Zitatbeginn

Das östlich angrenzende Gebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt, wie auch die südwestlich gelegene Wohnbebauung. Für die sonstige umliegende Bebauung wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) in Ansatz gebracht.

Entsprechend Ziff. 6.1 der TA Lärm sind daher für die benachbarten Gebiete die folgenden Immissionsrichtwerte anzusetzen:

WA-Gebiet	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A),
MI-Gebiet	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A),

[...]

Bei dem hier zu betrachtenden Verbrauchermarkt – gesamte Verkaufsfläche ca. 1.700 m<sup>2</sup>, geplante Öffnungszeiten 7:00 bis 22:00 Uhr (geplante Anlieferzeit 6.00 - 22.00 Uhr) - sind die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen zu berücksichtigen:

<sup>3)</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines EDEKA Neukauf Marktes in 29392 Wesendorf, Gifhorner Straße 113, TÜV-Auftrags-Nr. 8000631004/210SST171 vom 30.11.2010, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate, Papierpresse und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten (Lkw, Lfw),
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

[...]

Bei dem Edeka Markt ist neben dem üblicherweise im Freien stehenden Verflüssiger (Kondensator) der Kälteanlagen die Zu- und Abluft des Technikraumes sowie die zentrale Zu- und Abluft des Marktes, ggf. auch die Heizungsanlage, zu berücksichtigen. Nach Angaben unseres Auftraggebers werden alle immissionsrelevanten Anlagen an der Ostseite des Marktes – in der Nähe der Anlieferzone – installiert. Detaillierte Angaben hierzu liegen uns im gegenwärtigen Planungsstand nicht vor.

Unter Berücksichtigung des Standes der Technik zur Lärmbekämpfung gehen wir im Folgenden davon aus, dass alle **technischen Anlagen** zusammen einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von

$$L_{WA} \leq 70 \text{ dB(A)}$$

nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass in der Nachtzeit die Geräuschimmissionen dieser Anlagen am nächstgelegenen Wohngebäude den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet um 6 dB(A) unterschreiten werden. In der Tageszeit kann der oben für alle Anlagen zusammen angegebene Schalleistungspegel um 10 dB erhöht werden.

[...]

Für die Ermittlung der Geräuschemissionen auf dem Parkplatz haben wir den Zuschlag  $K_i = 4 \text{ dB(A)}$  gemäß Tabelle 1 berücksichtigt. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem Parkplatz und den umliegenden Wohnhäusern legen wir im Vorhinein Lärminderungsmaßnahmen zu Grunde, die zu einem Impulzzuschlag  $K_{PA}$  von 3 dB(A) führen. Hierzu ist die Parkplatzoberfläche aus Asphalt zu erstellen oder bei Pflasterbauweise die Verwendung von „lärmarmen Einkaufswagen“ notwendig.

[...]

Damit ergibt sich für den **Kundenparkplatz** ein Schalleistungspegel je PKW-Bewegung von  $L_{WAT,1h} = 75,3 \text{ dB(A)}$ .

Mit einer Netto-Verkaufsfläche (im Sinne der Parkplatzlärmstudie) des Edeka Marktes von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ergibt sich mit  $N = 0,1$  für einen Verbrauchermarkt ein tägliches Kfz-Aufkommen von 2.720 Pkw-Bewegungen. Über die Öffnungszeit von 7:00 – 22:00 Uhr wurde eine gleichmäßige Verteilung angenommen.

Zusätzlich berücksichtigen wir im Folgenden die Geräusche, die beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen in der Sammelbox entstehen. Der genaue Standort dieser Box liegt noch nicht fest, wir gehen von einem Standort im Eingangsbereich aus.

[...]

In der Berechnung wird der Ansatz für Einkaufswagen aus Metall unter Annahme einer über den Tag gleichverteilten Nutzung verwendet.

Aus unserer Sicht ist dieser Ansatz als konservativ anzusehen, da nicht alle Kunden einen Einkaufswagen verwenden. Die Einstellbox wird als abschirmendes Hindernis mit berücksichtigt.

Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz auftreten, sind bereits in dem Ansatz der Parkplatzlärmstudie (s. o.) berücksichtigt.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Neben den Geräuschen der technischen Anlagen sowie den durch die Nutzung des Kundenparkplatzes entstehenden Geräuschimmissionen sind auch die Geräusche bei der Warenanlieferung als beurteilungsrelevant anzusehen.

Im Rahmen der Berechnungen gehen wir nach den Angaben des Auftraggebers konservativ von täglich bis zu 5 Warenanlieferungen mit Lkw aus, die nur tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr anliefern.

Für den ungünstigsten Wochentag - inkl. Abholung Papiermüll - legen wir daher das folgende Lkw-Aufkommen und Verladevorgänge zugrunde:

- zwei Lkw (40 t bzw. 27 t) zwischen 6:00 und 7:00 Uhr, Entladung sowie Beladung von 15 Rollcontainern;
- zwei Lkw (40 t) zwischen 7:00 und 20:00 Uhr, Entladung sowie Beladung von jeweils 15 Rollcontainern;
- ein Lkw (40 t) zwischen 7:00 und 20:00 Uhr, Entladung sowie Beladung von 15 Paletten (Getränke);
- ein Lkw zwischen 7:00 und 20:00 Uhr, Abstellen sowie Aufnahme von 1 Papiercontainer.

[...]

Zur Bestimmung der dabei auftretenden Emissionen legen wir u. a. die Untersuchungsergebnisse aus dem "Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" /8/ sowie /9/ zugrunde. Danach können je Lkw die folgenden, auf eine Stunde bezogenen Schalleistungspegel angesetzt werden:

- |  |             |   |                    |
|--|-------------|---|--------------------|
| • <b>Fahrgeräusch</b>                                    | $L'_{WAeq}$ | = | <b>63 dB(A)/m,</b> |
| • <b>Rangiergeräusche je Lkw</b>                         | $L_{WA,1h}$ | = | <b>84 dB(A),</b>   |
| • <b>Verladung mittels Rollcontainer (1 Fahrt)</b>       | $L_{WA,1h}$ | = | <b>78 dB(A),</b>   |
| • <b>Verladung mittels Palettenhubwagen (1 Fahrt)</b>    | $L_{WA,1h}$ | = | <b>87 dB(A),</b>   |
| • <b>Startvorgang / laufender Motor / Türen schlagen</b> | $L_{WA,1h}$ | = | <b>84 dB(A).</b>   |

Die maximal zu erwartenden Geräuschpegel treten bei den Rangiervorgängen der Lkw auf mit einem mittleren Höchstwert des Schalleistungspegels von

$$L_{WAFmax} = 108 \text{ dB(A)}$$

bzw. im Bereich der Warenannahme mit

$$L_{WAFmax} = 115 \text{ dB(A)}.$$

Weiterhin gehen wir davon aus, dass aus dem Gesamtgeräusch keine tonalen Komponenten hervortreten, so dass kein Zuschlag  $K_T$  für Tonhaltigkeit berücksichtigt wird. Ein Impulzzuschlag  $K_I$  wurde bereits in den angesetzten Schalleistungspegeln berücksichtigt.

Für die Verladung des **Papiercontainers** von uns ein stundenbezogener Schalleistungspegel von  $L_{WA,1h} = 93 \text{ dB(A)}$  über eine Stunde angesetzt. Hierin sind die Lkw-Geräusche, die Verladegeräusche sowie die Pressgeräusche der Papierpresse enthalten.

▪ Zitatende

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Berechnungen ergeben,

- Zitatbeginn

dass die möglichen Geräuschspitzen ebenso wie die für die Nachtzeit berechneten Beurteilungspegel die zulässigen Richtwerte deutlich unterschreiten. Fahrzeugbewegungen in der Nachtzeit sollten nicht stattfinden, da hierdurch Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

In der Tageszeit sind die Richtwerte ohne Lärminderungsmaßnahmen nicht einzuhalten. Eine Detailbetrachtung der einzelnen, berücksichtigten Emissionsquellen zeigt, dass die dominanten Geräuschimmissionen im vorliegenden Fall vom Kundenparkplatz und von der Warenverladung ausgehen.

In Erfüllung der gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik zur Verfügung stehenden Möglichkeiten wurde für die Tageszeit eine 2,8 m hohe Wand (hiervon 1 m um 45° abgewinkelt) berücksichtigt. Zudem wurde der Verladebereich eingehaust (im Berechnungsmodell mit einer Tiefe von 4,5 m berücksichtigt), so dass die Verladegeräusche durch eine Wand und ein Dach in östlicher Richtung abgeschirmt sind.

[...]

Nach Ziff. 7.4 der TA Lärm sind auch die Geräusche des anlagenbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Umkreis von 500 m von der Ein- und Ausfahrt des Betriebsgeländes zu betrachten [...] und anhand der Vorgaben der 16.BImSchV zu beurteilen.

Es soll ermittelt werden, ob sich die Geräuschimmissionen durch die Fahrzeuge des betrachteten Betriebes um mindestens 2,1 dB(A) erhöhen und – bei Erfüllung des Kriteriums – ob die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Ist dies der Fall, und liegt auch keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr vor, so sind organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung zu prüfen.

Die Geräuschbelastung durch Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen wird nach der RLS-90 ermittelt. Dabei wird die „Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke DTV“ zugrunde gelegt. Dies ist der Mittelwert über alle Tage des Jahres.

Der Verbrauchermarkt wird um etwa 600 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsraumfläche (derzeit ca. 1.100 m<sup>2</sup>) erweitert. Gemäß der Parkplatzlärmstudie resultiert hieraus eine Erhöhung des Kundenaufkommens um ca. 55%, was im schalltechnischen Sinne eine Erhöhung der Geräusche um 1,9 dB bedeutet. Unter diesem Ansatz kann auf der Gifhorner Straße keine Steigerung der Verkehrsbelastung hervorgerufen werden, die zu einer Erhöhung der Geräusche um mehr als 2,1 dB(A) führt.

[...]

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass auf der Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte an den umliegenden Wohngebäuden eine Einhaltung der zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (gleichbedeutend mit den Orientierungswerten der DIN 18005) zu erwarten ist. Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit wird durch die technischen Anlagen – unter Einhaltung eines zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegels von  $L_{WA} \leq 70$  dB(A) – am hier maßgeblichen Immissionsort „Riethgarten 3“ um 6 dB(A) unterschritten, auch die möglichen Geräuschspitzen unterschreiten tags und nachts die zulässigen Werte an den betrachteten Immissionsorten.

Die geplanten Betriebszeiten liegen ausschließlich am Tag (Öffnungszeit 7-22 Uhr; Anlieferzeit 6-22 Uhr) und sind so zu wählen, dass auf dem Gelände keine Fahrzeug-

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

bewegungen in der Nacht stattfinden. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind zudem zu berücksichtigen:

- alle **technischen Anlagen** dürfen zusammen einen immissionswirksamen Schallleistungspegel von  **$L_{WA} \leq 70 \text{ dB(A)}$**  in der Nacht nicht überschreiten. In der Tageszeit kann der für alle Anlagen zusammen angegebene Schallleistungspegel um 10 dB erhöht werden.
- Die **Parkplatzoberfläche** ist aus **Asphalt** zu erstellen, anderenfalls ist bei Pflasterbauweise die Verwendung von „lärmarmen Einkaufswagen“ notwendig.
- Errichtung einer **2,8 m hohe Wand** (hiervon 1 m um 45° abgewinkelt) entlang der östlichen Grundstücksgrenze (flächenbezogenen Masse mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>).
- **Einhausung des Verladebereiches**, so dass die Verladegeräusche durch eine Wand und ein Dach in östlicher Richtung abgeschirmt sind.

Eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen durch den anlagenbedingten Verkehr auf der Gifhorner Straße (K 7) hat gezeigt, dass die unter Ziff. 7.4 der TA Lärm aufgeführten, kumulativ geltenden Kriterien keinesfalls zutreffen können. Weitergehende organisatorische Lärminderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

▪ Zitatende

## 2.6 Brandschutz

---

Es ist beabsichtigt, die Belange des Brandschutzes einvernehmlich mit der örtlichen Feuerwehr zu regeln.

## 2.7 Bodenschutz

---

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen

### 3.0 Umweltbelange

---

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben (sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis 1.700 m<sup>2</sup> fest, so das von einer Geschossfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann. Da das Vorhaben mit seiner Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> liegt, hat damit nach der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erfolgen.

Gleichzeitig unterliegt gem. Anlage 1 - Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben vom 21.03.2007 des Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Um zu klären, ob der Bau des beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, wurde das Vorhaben einer überschlägigen Prüfung nach der Anlage 2 zum Baugesetzbuch (Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) unterzogen.

Die intern im November 2010 durchgeführte Einzelfallprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG verursacht. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

### 3.1 Bestand

---

Das Plangebiet umfasst den Bereich des bestehenden EDEKA-Marktes an der Gifhorner Straße und das südlich angrenzende Grundstück mitten in der bebauten Ortslage von Wesendorf.

Rund die Hälfte des Geländes ist geprägt durch den bestehenden EDEKA-Markt und die dazugehörigen Stellplatzflächen. Das Grundstück des Verbrauchermarktes schließt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. Zwischen dem Parkplatz und dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich zur östlichen Plangebietsgrenze eine Gruppe von Siedlungsgehölzen. In den Gehölzen waren keine Hinweise auf das Vorkommen von Vogelarten z. B. Nester zu finden.

Der südliche Bereich ist geprägt durch ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. einer Scheune. Die Tierhaltung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Seit Aufgabe der Tierhaltung sind auch keine Brutstätten von Fledermäusen von den Besitzern des Hofes gefunden worden.

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zur Zeit der Tierhaltung sind in größerer Anzahl Schwalbennester beobachtet worden. Die Zahl der Schwalbennester ist seit Jahren rückläufig, besonders seit dem die Tierhaltung eingestellt worden ist. Im letzten Jahr wurde noch ein Schwalbennest gesichtet. Vorkommen von Eulen sind nicht beobachtet worden.

Die Anlage besteht aus einer teilweise befestigten Hoffläche mit eingesprengten Siedlungsgehölzen, wie sie in Randbereichen von Hofstellen entstehen. Zur Straße besteht ein Ziergarten. Entlang der ehemaligen südlichen Hofzufahrt befindet sich eine Rasenfläche mit drei alten Eichen. Diese sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden. Der angrenzende Siedlungsbereich ist geprägt durch Einzelwohnhäuser mit Hausgärten.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter ist im hiesigen Falle von der für Siedlungsflächen typischen mäßigen bis starken Beeinträchtigung auszugehen. Besonders erhebliche Vorbelastungen sind nicht zu erwarten.

Wegen der vorwiegend sandigen Böden (Podsol) im Planbereich mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind. Angaben zu schützenswerten / besonders geschützten Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird dem Süd- und Ostheider Sandgebiet zugeordnet, die östlich in die Niederung der Ise-Tallandschaften übergeht. Hauptbodenformen sind für das Plangebiet dabei sandige Böden angrenzend Gleye.

Die Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als mehr oder weniger intensive Nutzung, hinsichtlich der Natürlichkeit bereits dauerhaft verändert und überprägt dar. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, aufgrund des geringen Anteils an bindigen Böden. Es erfolgt eine schnelle Aufnahme des Oberflächenwassers.

Bedingt durch die bereits bestehende bauliche Nutzung ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Es ist von einer klimatischen Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung auszugehen.

Klimatisch ist der Planungsbereich der Lüneburger-Heide zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C (Juli 17 °C)/ Januar 0,5 °C), als durchschnittliche Niederschlagsmenge sind 600 – 750 mm angegeben.

Vorbelastungen sind durch die Kreisstraße K 7 (Gifhorner Straße) sowie durch den Parkplatz des Verbrauchermarktes vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

### 3.2 Auswirkungen der Planung

---

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Versiegelung von max. rd. 0,66 ha. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Da es sich um die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage handelt, entspricht dieses dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Damit können Umweltauswirkungen minimal gehalten werden.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild stellt im hiesigen Fall das empfindliche Schutzgut dar. Auf die Einfügung in die Umgebung wird in Form der Klinkerfassade und des Satteldachs geachtet. Dazu erfolgt eine Begrünung der Stellplätze mit mittelkronigen Bäumen und eine Eingrünung der Schallschutzwand zur Wohnbebauung.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe.

Vorteilhaft ist die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und der Umnutzung von bereits versiegelten Flächen. Dieses entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Es wurde aufgrund der mit 1.700 m<sup>2</sup> festgesetzten Verkaufsfläche, die über 2.000 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel bedingt, eine zusätzliche umweltrelevante Maßnahme, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ((UVP) Anlage 1 Nr. 18.8 durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegt. Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung der Kerne) kann die Standortwahl positiv bewertet werden.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

### 4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

---

#### - Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** gibt mit Schreiben vom 08.03.2011 folgende Stellungnahme:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B: im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos



---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die **LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH** schreibt mit Datum vom 28.02.2011 Folgendes:

Wir gehen davon aus, dass bei einer Marktvergrößerung auch eine Erhöhung der Strom-Anschlussleistung zu erwarten ist, die aus dem aktuellen Ortsnetz der Gifhorner Straße nicht bezogen werden kann. Es wird dann erforderlich, eine neue Stromversorgung vom EDEKA-Markt über den Parkplatz und den südlichen Gehweg zur Netzstation "Katzenberg" herzustellen.

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt zum Brandschutz am 17.08.2011 folgende Hinweise:

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Die **Feuerwehr der Samtgemeinde Wesendorf** gibt mit Stellungnahme vom 19.07.2011 folgende Hinweise ab:

- Die Zufahrten von der Gifhornerstraße, des Eckernkampes sowie des Riethgartens sowie die Fahrwege des Parkplatzes sind als Feuerwehzufahrten nach DIN 14090 herzurichten. Besonders die Breite der Durchfahrt vom Riethgarten her ist anzupassen.
- Die voran genannten Zufahrten sind von den öffentlichen Verkehrswegen her deutlich und sichtbar nach DIN 14090 bzw. DIN 4066 als Feuerwehzufahrten zu beschildern.
- Der Feuerwehrplan sowie die Laufkarten der Brandmeldeanlage sind den Baumaßnahmen anzupassen und mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Brandschutzprüfer zu besprechen. Der überarbeitete Feuerwehrplan ist in gewohnter, dreifacher Ausführung der örtlichen Feuerwehr zu übergeben. Zzgl. Exemplare für Baubehörde und Betreiber.
- Der Betreiber weist die örtliche Feuerwehr nach Abschluss der Umbauarbeiten auf geänderte Zugänge in das Objekt, bauliche Veränderungen und Änderung an der Brandmeldeanlage ein.

Die **Untere Straßenbaubehörde des Landkreises Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 12.08.2011 Folgendes mit:

Ich weise nochmals darauf hin, dass zur verkehrssicheren Abwicklung des Abfahrtsverkehrs im Zufahrtsbereich ausreichend große Sichtfelder (gemäß RAST 06) freizuhalten sind. Gegebenenfalls ist in Abstimmung mit dem Landkreis der Längsparkstreifen an der Kreisstraße 7 zurückzubauen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Vorhabenträger zu tragen.

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der **Unterhaltungsverband Ise** gibt am 15.07.2011 folgende Hinweise:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung der Gemeinde Wesendorf bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes ISE keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter 2.4 – Ver- und Entsorgung – wird ausgeführt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden soll. Da durch die geänderte Bebauungsplanung mit einer erhöhten Versiegelung der Fläche zu rechnen ist, ist der Nachweis zu führen, in welcher Form die Versickerung auf dem Grundstück stattfinden soll. Hier sind entsprechende Nachweise zu führen, die belegen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

## **5.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

### **- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

### **- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt privatrechtlich.

### **- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

- Umlegung <sup>4)</sup>
- Grenzregelung <sup>4)</sup>
- Enteignung <sup>4)</sup>

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abgesehen.

### **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 23.02.2011 zur Stellungnahme bis zum 23.03.2011 aufgefordert.

---

<sup>4)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Korrekturen des Plans und zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

#### **- Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.07.2011 bis zum 12.08.2011 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2011 gem. § 4 (2) BauGB benachrichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 3 (2) BauGB führten zur Einarbeitung verschiedener allgemeiner Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

## **7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

### **7.1 Zusammenfassende Darstellung der Kosten verursachenden Maßnahmen**

---

Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die weitere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung sind bereits vorhanden.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

---

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum zu dem vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zurzeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

## **9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

---

Weitere anfallende Kosten werden über Erschließungsbeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

---

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 12.07.2011 bis 12.08.2011 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den .....

.....

(Gemeindedirektor)