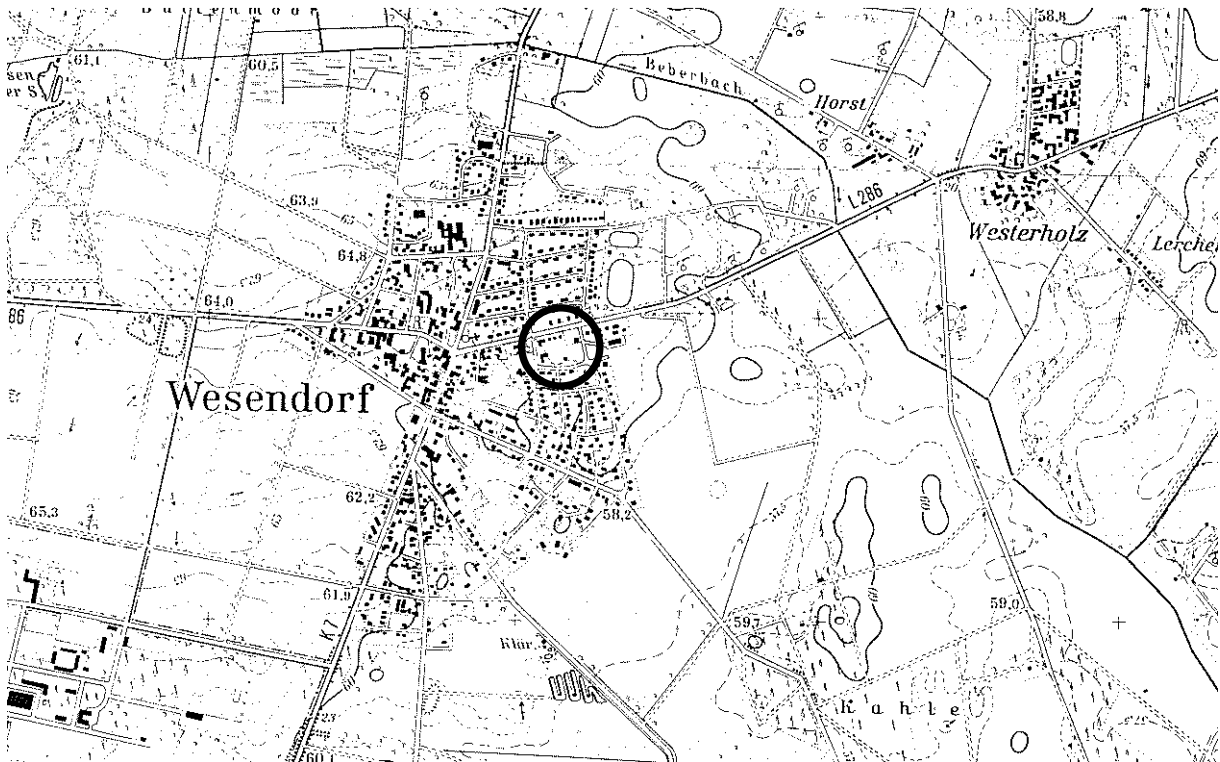


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto-Markt an der Witteringer Straße"



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



Stand: 08 / 2015
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	SEITE
Anlage	2
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 (3) BauNVO)	6
2.2 Private Grünflächen	7
2.3 Verkehrsflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Immissionsschutz	9
2.6 Brandschutz	10
2.7 Boden	10
3.0 Umweltbericht	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
3.2.1 Schutzgüter	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	20
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.4 Wechselwirkungen	22
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	22
3.3 Zusatzangaben	23
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	23
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	25
5.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	26
7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB	27
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	28
8.1 Zusammenfassende Darstellung der Kosten verursachenden Maßnahmen	28
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	28
10.0 Verfahrensvermerk	29

Anlage

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn), die durch die Samtgemeinde verläuft, in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht in Wahrenholz.

Die Gemeinde Wesendorf ist als Standort mit grundzentralen Funktionen festgelegt.¹⁾ Grundzentren decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 30.06.2015 insgesamt rd. 5.540 Einwohner.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben im ländlich strukturierten Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Standortverlagerung eines vorhandenen Einzelhandels, der der Nahversorgung dient, planungsrechtlich abgesichert werden. Die Fläche des Bbauungsplans ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich erfasst. Parallel zur Planung wurde ein Verträglichkeitsgutachten²⁾ zur Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes erstellt und vom Zweckverband geprüft. Mit Schreiben vom 11.05.2015 teilt der Zweckverband mit, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes von der Celler Straße zur Wittinger Straße bestehen. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

²⁾ Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Erweiterung einer Netto-Filiale in Wesendorf, Cima, Lübeck, März 2015

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde beabsichtigte ursprünglich den Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche zu ermöglichen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans hätte im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens erfolgen können.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) und 3(1) BauGB ergingen Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Hinblick auf nachteilige Umweltauswirkungen, die durch die Planung voraussichtlich auf eines oder mehrere Schutzgüter zu erwarten sind. Die Gemeinde nimmt daher davon Abstand, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan ist mit der 34. Änderung seit August 2014 rechtskräftig und stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen (M) dar. Die 35. Änderung befindet sich in Aufstellung, diese ändert mit der Änderung 35 b den Planbereich in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel um, zum Satzungsbeschluss wird der vorliegende Bebauungsplan somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Derzeit besteht hier der Bebauungsplan "Schanzenfeld III" -1971 genehmigt. Dieser setzte den südlichen Teil des Plangebiets entlang der Lessingstraße als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5, einer Ein- bis Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze und eine offene Bauweise fest. Hier sind ein verfülltes Bohrloch mit einem Schutzradius von 5,00 m und ein von Bebauung freizuhalten Schutzraum entlang einer Erdölleitung festgesetzt. Durch die 1. Änderung des Urplans "Schanzenfeld III" -1975 genehmigt- werden alle Festsetzungen im südöstlichen Teil des Plangebietes (östlicher Teil des Flurstücks 116/23) aufgehoben. Der Bebauungsplan "Schanzenweg", setzt zeitgleich zur 1. Änderung "Schanzenfeld III" im nördlichen Teil des Plangebiets ein Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Zweigeschossigkeit und einer offenen Bauweise fest. Der südliche Teil wird in ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Zweigeschossigkeit und einer offenen Bauweise geändert. Eine zeichnerische Erläuterung zu Geltungsbereichen der einzelnen Bebauungspläne findet sich in der Anlage. Im Geltungsbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto-Markt an der Wittinger Straße" befindet sich eine bereits stillgelegte, verfüllte und teilweise zurückgebaute Erdölleitung sowie ein Erdölloch, dass im 5 m Radius von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die bestehenden Pläne werden für den Bereich der vorliegenden Planaufstellung überplant und im Zuge des Satzungsbeschlusses in diesen Teilbereichen aufgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB neu aufgestellt, da für den vorliegenden Bereich ein Investor für die gesamte Fläche einen Einzelhandel plant. Der Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 hergestellt. Das konkrete Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

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 (Errichtung eines Nahversorgermarktes,

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Netto-Markt) ist innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt weitere rahmensetzende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Grün- und 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 geschlossen.

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird erforderlich, um in den Teilbereichen, die als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, eine planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten Nutzung als sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO durchzuführen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Standortverlagerung des bestehenden Netto-Marktes in Wesendorf. Zurzeit befindet sich der Netto-Markt an der Celler Straße an einem alten Einzelhandelsstandort. Netto ist an diesem Standort der letzte verbliebene Einzelhändler – andere Einzelhändler haben ihren Standort bereits verlagert. Die neue Einzelhandelsachse in Wesendorf hat sich mit Lidl und Aldi entlang der Wittinger Straße und EDEKA an der Gifhorner Straße herausgebildet. Durch die Bereitstellung der neuen Flächen für Netto an der Wittinger Straße wird auf die Entwicklung der neuen Nahversorgungssituation entlang der Gifhorner und Wittinger Straße reagiert. Der Altstandort wird als Einzelhandelschwerpunkt aufgegeben und steht damit für anderweitige Nachnutzungen zur Verfügung. Die Gemeinde kommt mit der Verlagerung des Verbrauchermarktes ihrer grundzentralen Funktion, d.h. der Bereitstellung von Gütern zur Deckung des täglichen Grundbedarfs nach.

Durch die Festsetzung der brachliegenden Flächen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erfolgt innerörtlich die Nachnutzung einer zuletzt durch eine Autowerkstatt genutzten Fläche. Diese entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben (sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO) mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis 1.125 m² fest, so dass von einer Geschossfläche von ca. 1710 m² ausgegangen werden kann.

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

In den zugrundeliegenden Bebauungsplänen, sind die zu überplanenden Flächen als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen in denen aufgrund der damaligen Regelung der BauNVO (1968) für Nebenanlagen eine vollständige Versiege-

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

lung planungsrechtlich möglich ist. Die Festsetzung eines Sonderbaugebietes für Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8, Überschreitung bis 0,95 zulässig, bleibt somit hinter dem planungsrechtlichen Bestand zurück. Somit werden durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter ermöglicht. Diese wurden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ermittelt und haben ihren Niederschlag im selbständigen Bestandteil der Begründung, dem Umweltbericht, gefunden.

Direkt an den Planbereich grenzen Flächen für Wohnnutzungen bzw. mit Mischgebietscharakter an. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurde ein Schallgutachten erarbeitet und entsprechende schalltechnische Maßnahmen getroffen.

Aufgrund der ehemaligen Tankstellen- und Werkstattnutzung im nördlichen Planbereich ist mit Altlasten, in Form von Kraftstoff- und Schmiermittellagertanks, im Untergrund zu rechnen. Die Gefahrenerkundung wird im Rahmen der Baumaßnahmen stattfinden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet befindet sich mittig in der Ortslage Wesendorf südlich der Wittinger Straße. Südlich und östlich des geplanten Sondergebietes befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Im Westen grenzt in einer Bautiefe ein nur im Flächennutzungsplan erfasster Bereich entlang der Wittinger Straße an. Die Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die südlich daran angrenzende Bebauung ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 (3) BauNVO)

Mit der Festsetzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" soll der Netto-Markt an der Celler Straße in die Wittinger Straße umgesiedelt werden. Da es sich um einen großflächigen Einzelhandel handelt, der nicht in einem Misch- oder Allgemeinem Wohngebiet umgesetzt werden kann, wird die Ausweisung einer Sondergebietes nötig.

Um den Verbrauchermarkt und dessen Stellplätze realisieren zu können wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Da die zur Verfügung stehende Fläche begrenzt ist, wird über eine textliche Festsetzung bestimmt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis 0,95 zulässig ist.

Der Bau soll auf den Flurstücken 116/3 und 116/165 umgesetzt werden. Für die Neubebauung des Flurstücks 116/3 muss das Bestandsgebäude, ehemaligen Autowerkstatt abgerissen und überbaut werden.

Um den Schallschutz für das westlich angrenzende Misch- und Wohngebiet zu gewährleisten, wird entlang des westlich Plangeltungsbereiches (Flurstück 116/90) eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Zur Einbindung in die Umgebung ist festgesetzt, dass die Schallschutzwand zu begrünen ist. Auch die Stellplätze sollen als attraktiver Auftakt mit mittelkronigen 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

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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.

Die Bauweise ist abweichend, da das Gebäude in seiner Gesamttiefe durch die die 50 m überschreitet. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes ist mit 10,50 m festgesetzt. Die städtebauliche Situation entlang der Wittinger Straße wird durch die Abwechslung zwischen größeren, vorhandenen Verbrauchermärkten sowie anderen Gewerbebetrieben und kleineren bis mittleren Ein- bis Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe mit 5,50 m und einem Satteldach reagiert somit auf die Höhenentwicklung und Typologie der Gebäude entlang der Wittinger Straße und passt sich an die Höhenwirkung vorhandener Verbrauchermärkte in diesem Bereich an und somit in das Ortsbild ein.

Da die Werbeanlagen sich in der Höhe dem Hauptgebäude unterordnen sollen, wird die Höhe auf 7,00 m begrenzt. Als Werbeanlagen ist ausnahmsweise die Errichtung eines Werbepylons der auf der Grünfläche des Baugebietes im Norden entlang der innerörtlichen Haupterschließungsstraße zulässig, da von hier aus auf den Verbrauchermarkt aufmerksam gemacht werden soll.

Es ist davon auszugehen, dass der Pylon, da es sich um punktuelle Anlage handelt, räumlich nicht so in Erscheinung tritt wie ein Baukörper mit seinem Volumen.

Erschlossen wird der Verbrauchermarkt über drei Zufahrten, zwei entlang des Angerhoops. Die Anlieferzone befindet sich im Süden des Plangebietes und wird über die südliche Zufahrt vom Angerhoop (Hauptzufahrt) angefahren.

2.2 Private Grünflächen

Der Verbrauchermarkt nimmt die Bauflucht der Flurstücke 116/11, 116/8 und 116/7 auf. Die zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Baukörper entstehende Fläche soll begrünt werden und sich so in das Straßenbild der Wittinger Straße eingliedern.

Westlich entlang der bestehenden Bebauung soll eine neu zu bepflanzende Baum- und Strauchhecke entstehen, um die den Abstand zu dem angrenzenden des Flurstück 116/7 ansprechend zu gestalten.

Südlich und südöstlich des Plangebietes wird ebenfalls eine Bepflanzung festgesetzt, um eine Eingrünung der Stellplätze entlang der Lessing Straße und Angerhoop herzustellen. Fußwegverbindungen durch diese Grünflächen sind zulässig um für die fußläufige Erreichbarkeit kurze Wege anzubieten.

2.3 Verkehrsflächen

Mit der Planung des Verbrauchermarktes und seinen geplanten 75 Stellplätzen erfolgt die Anbindung über den Angerhoop. Die regionale Anbindung erfolgt durch die Wittinger Straße (L286).

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Osten und Süden des Plangeltungsbereichs ist ein Teilstück der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit erfasst, da hier die Anbindung des Verbrauchermarktes erfolgt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Da die Anschlussstraße des Nettomarktes unmittelbar im Norden an die innerörtlich verlaufende klassifizierte Landesstraße anschließt, werden hier für die allgemeine Leichtigkeit des Verkehrs Sichtdreiecke im Plan mit aufgenommen, die die Einsehbarkeit für Abbieger auf die Landesstraße sichern. Durch die Verlagerung des Netto-Marktes wird keine generelle Verlagerung der innerörtlichen Verkehrsströme erwartet.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des 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.

Zur Untersuchung der Tragfähigkeit und Durchlässigkeit wurde eine allgemeine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine großflächige Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Regenwassers möglich ist.³⁴ In Abstimmung mit dem Umweltamt wird das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurück gehalten und z. B. über Mulden und Rigolen gedrosselt versickert.

Hierzu merkt der Wasserverband Gifhorn Folgendes an:

"Regenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser sollte nach DWA-A 138 schadlos auf dem Grundstück gespeichert und zur Versickerung gebracht werden. Eine Einleitung von Oberflächenwasser ins Mischwassernetz ist aufgrund der hydraulischen Auslastung nicht möglich.

- Für die sichere Einschätzung der Grundwasserstände und Bodenkennwerte im neuen Plangebiet empfehlen wir vorab die Durchführung eines Bodengutachtens für die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen.
- Für die sichere Einschätzung der Grundwasserstände und Bodenkennwerte im neuen Plangebiet empfehlen wir vorab die Durchführung eines Bodengutachtens für die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen.
- Für die Einleitung ins Grundwasser ist ein Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde (LK Gifhorn) zu stellen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers von dem Netto-Markt sollte an den nördlich gelegenen Mischwasserkanal in der "Wittinger Straße" erfolgen.

Im nördlichen Grundstücksstreifen (private Grünfläche) befindet sich noch eine weitere private Kanalanlage, die parallel zur Wittinger Straße verläuft. Diese Anlagen sind im Zuge der Neuordnung des Grundstückes auf Kosten des Veranlassers stillzulegen bzw. rückzubauen bis auf Höhe zum Nachbargrundstück (Flurstück 116/7)."

3

4 Krauss & Partner GmbH, Allgemeine Baugrunduntersuchung – Neubau eines Geschäftshauses in 29392 Wesendorf, Wittinger Straße 26; Projekt-Nr. 14.3.266; 26.05.2014; Oldenburg

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Einleitmenge in die vorhandenen, stark ausgelasteten Leitungen ist nach Aussage des Wasserverbandes Gifhorn nur nach Ausschöpfung der bestehenden Versickerungseigenschaft vor Ort mit einer kombinierten Speicherung möglich. Die Einleitmenge Als Drosselabfluss in Richtung Schacht 213M0373 "Lessingstraße" können nur im Bedarfsfall eine Einleitmenge in Höhe des natürlichen Abflusses von 2l/s*ha genehmigt werden. Für die Einleitung ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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, insbesondere 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 m³ 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) oder können direkt beim Umweltamt des Landkreises Gifhorn, Herrn Gerstmann (Tel.: 05371 / 82786), erfragt werden.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine ehem. Autowerkstatt, hier sind Abfallarten aus der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) zu erwarten, z.B. Lacke, Schmiermittel, Öle, Reifen, Bremsbeläge, Batterien, etc. Eine sachgemäße Abfallbeseitigung nach § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) ist sicherzustellen. Ob es sich auch um Abfall handelt ist nach § 3 KrW-/AbfG zu prüfen. Es ist geplant, im Zuge der Auskoffierung ggf. vorgefundene Lagerbehälter und Leitungsgestänge zu sichern und fachgerecht zu entsorgen. Sollte sich dabei der Verdacht auf Altlasten erhärten, werden entsprechende Untersuchungen eingeleitet. Die eingebrachte Tragschicht (Koffer) beinhaltet eine kapillarbrechende Wirkung, sodass weitere Beeinträchtigungen durch vorhandene Bodenbelastungen infolge des Marktneubaus ausgeschlossen werden können. Dies wird in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn erfolgen.

Das Flurstück 116/3 der Flur 2, Gemarkung Wesendorf ist als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes eingetragen. Das Altlastenverzeichnis weist auf die ehemalige Nutzung des Grundstückes als Tankstelle hin.

Bei allen künftigen Planungen und Tätigkeiten auf dem Flurstück sind die Kenntnisse über die Fläche zur berücksichtigen. Bei Grabungstätigkeiten sind insbesondere die arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten sowie sicherzustellen, dass die aufgenommenen Böden und Abfälle ordnungsgerecht entsorgt werden. Eine enge Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn ist unbedingt erforderlich.

2.5 Immissionsschutz

- Schallschutz

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten vom Angerhoop und über eine Zufahrt von der Lessingstraße erschlossen. Die Hauptzufahrt befindet sich an der Straße Angerhoop. Die Anlieferzone befindet sich im Süden des Plangebietes und wird über die Zufahrt vom Angerhoop über die Hauptzufahrt angefahren. Rangiervorgänge (Rück-

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

wärtsfahrten) finden nur im Bereich der Rampe auf dem Gelände des Verbrauchermarktes statt. Einhergehend mit dem Bau des Verbrauchermarktes sind 75 neue Stellplätze geplant. Als Oberflächenbefestigung für die Fahrbahnen ist Asphalt und für die Stellplätze Asphalt oder fugenloses Betonsteinpflaster vorgesehen.

Der geplante Verbrauchermarkt hat eine Netto-Verkaufsfläche von rd. 1.125 m². Das Gebäude wird eingeschossig ausgeführt mit einem flach geneigten Pultdach.

Die Anlieferung befindet sich auf der Südseite des Marktgebäudes, wo sich auch die Außengeräte der Klimaanlage, u.a. technische Anlagen befinden.

Um diese Planung verträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung zu gestalten, wurde eine Schalltechnische Untersuchung von einem Fachgutachter erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3743/14 vom 27.05.2014 –Manfred Goritzka und Partner, Leipzig-).

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die im Rahmen der Untersuchung ermittelte Schallimmissionsbelastung an den relevanten Immissionsorten, der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung kann bei Berücksichtigung folgender Anforderungen und Hinweisen, und der vorgenommenen textlichen Festsetzungen unterschritten werden:

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder eine schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z. B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung),
- das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Die in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen sind einzuhalten,
- die Motoren der LKW sind während der Verladearbeiten auszustellen,
- im Bereich der Warenanlieferung ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Ausführung erfolgt gemäß ZTV-Lsw 88 in geschlossener Bauweise und einer Schallminderung von > 24 dB bzw. einer Flächenmasse von >10 kg/m².

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde die Öffnungszeiten zu beschränken, von 7:00 bis 21:00 Uhr.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Schanzenweg" stellt für die südlich und östlich angrenzenden Flächen Allgemeine Wohngebiete dar. Westlich des Planbereiches stellt der rechtskräftige Bebauungsplan "Schanzenfeld III" Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete dar.

2.6 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

2.7 Boden

Zur Untersuchung der Tragfähigkeit und Durchlässigkeit wurde eine allgemeine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund gut tragfähig und zur Überbauung geeignet ist, nach erfolgter Nachverdich-

tung kann der nicht unterkellerte Netto-Markt wie geplant auf Streifen- und Einzelfundamenten und einer Bodenplatte gegründet werden.⁵

-Bohrlöcher

Im Plangebiet befinden sich ein verfülltes Bohrloch der RWE Dea AG bzw. der Vorgängerfirmen und verbliebene Teile ehemaliger Leitungen. Die ehemalige Ölleitung ist außer Betrieb und teilweise aufgenommen oder verfüllt. Sie liegt in etwa in einer Tiefe von 0,6 m bis 0,8 m. Laut Verfügung des Landesbergamtes in Clausthal-Zellerfeld ist um verfüllte Förderbohrungen ein Sicherheitsradius von 5 Metern ab Bohrmittelpunkt einzuhalten. Dieser Radius darf nicht überbaut oder abgegraben werden und muss zumindest aus einer Himmelsrichtung zugänglich sein. Das Bohrloch liegt außerhalb der geplanten Gebäude und wird damit nicht überbaut. Es ist mit seinem Schutzradius ebenso wie die Lage der alten Leitung im Plan dargestellt. Hier sind geeignete Maßnahmen im Zuge der Realisierung zu treffen.

- Altlasten

Das Flurstück 116/3 der Flur 2, Gemarkung Wesendorf ist als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes eingetragen. Das Altlastenverzeichnis weist auf die ehemalige Nutzung des Grundstückes als Tankstelle hin.

Es ist geplant, im Zuge der Auskofferung ggf. vorgefundene Lagerbehälter und Leitungsgestänge zu sichern und zur Ermöglichung einer fachgerechten Entsorgung auszuheben. Eine enge Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn ist unbedingt erforderlich.

- 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 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Gemäß Anlage 1 – Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" (18.6.2) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Anlage 1 – Liste nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben (13) des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglich-

⁵ Krauss & Partner GmbH, Allgemeine Baugrunduntersuchung – Neubau eines Geschäftshauses in 29392 Wesendorf, Wittinger Straße 26; Projekt-Nr. 14.3.266; 26.05.2014; Oldenburg

lichkeitsprüfung (NUVPG) handelt es sich bei der vorliegenden Planung um ein Vorhaben das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des UVP und NUVPG erforderlich machen würde. Gemäß § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben (sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO) mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis 1.125 m² fest. Als Geschossfläche von ca. 1710 m² angegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Wesendorf an der Wittinger Straße. Auf rd. 0,76 ha setzt der Bebauungsplan ca. 0,55 ha Sondergebiet und ca. 0,02 ha öffentliche Grünflächen fest und erfasst im Umfang von ca. 0,19 ha bestehende Straßenverkehrsfläche.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Netto-Markt an der Wittinger Straße" beschlossen, um die innerörtliche Verlagerung eines Verbrauchermarktes planungsrechtlich abzusichern. Das konkrete Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt die rahmensetzende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Grün- und Verkehrsflächen u.a.m. vor.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 0,76 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO), davon rd. 0,55
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern rd. 0,03
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen rd. 0,02
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,19
- Öffentliche Grünflächen rd. 0,02

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁷⁾ ⁸⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁹⁾

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁹⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden. Es werden die vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne der Planung gegenübergestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Schutzgüter

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn sind für den Bereich Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, nicht dargestellt. Maßnahmen oder Entwicklungsziele werden durch den Landschaftsrahmenplan für diesen Bereich nicht formuliert. Im Planbereich der vorliegenden Planung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wesendorf, geschützte Einzelbestandteile werden aber nicht durch die vorliegende Planung berührt.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Im regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Naturschutz- bzw. landschaftsschutzbezogene Aussagen werden für die Fläche nicht getroffen. Das Planareal befindet sich in einem zentralen Bereich des Siedlungsgefüges von Wesendorf und grenzt direkt an die regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße L 286. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen kann, ohne die Einzelbetrachtung der Schutzgüter vorwegzunehmen, von einer geringen Bedeutung des Bereichs für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Die Fläche von rd. 0,76 ha ist im nördlichen Teilbereich baulich geprägt, hierbei handelt es sich um eine aufgegebene Werkstatt- und Tankstellennutzung die nutzungsbedingt ein hohes Maß an Versiegelungen erzeugt hat. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird keiner baulichen Nutzung unterzogen, eine Inanspruchnahme für Bebauung durch die rechtskräftigen Bebauungspläne "Schanzenfeld III" und "Schanzenweg" wäre jederzeit möglich. Auf der Fläche haben sich zwischenzeitlich vereinzelte, junge Gehölzbestände angesiedelt. Gemäß Landschaftsrahmenplan besitzt der

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

gesamte Bereich nur eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, hat aber als Bestandteil des Süd- und Ostheider Sandgebietes zur Vernetzung innerhalb der Landschaftseinheiten von bodensauren Magerbiotoptypen beizutragen.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, 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.

Ca. 600 m südöstlich des Planbereiches stellt der Landschaftsrahmenplan ein Brutbiotop mehrerer Kiebitz-Paare dar, Im Zeitraum von 1988 bis 1989 konnten hier drei Brutpaare in einem weitreichend ausgedehnten Brutbiotop kartiert werden. In den niedersächsischen Umweltkarten wird dieses Erhebungsergebnis verfestigt, indem ein wertvoller Bereich für Brutvögel (Nr. 3429.1/1) dargestellt wird, diese sind teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Ostheide. Die Entfernung zum Planbereich wird hier mit ca. 900 m präzisiert, der Schutzraum hat sich im Zwischenzeitraum der Erhebungen vom Siedlungsbereich entfernt.

Ca. 1 km nordöstlich des Planbereiches befindet sich der Beberbach, dieser ist als Nebenfluss der Ise als FFH-Gebiet (Nr. 292) ausgewiesen, die Lebensraumtypen verschiedener Fischarten, Libellen und der Fischotter bilden hier die Grundlage der Unterschutzstellung.

Grundsätzlich gilt, dass das Artenschutzgesetz zu beachten ist.

Planung:

Der Bebauungsplan setzt auf den rd. 0,76 ha, 0,55 ha Sondergebiete und ca. 0,02 ha öffentliche Grünfläche fest, zusätzlich erfasst die Planung rd. 0,19 ha vorhandene Straßenverkehrsfläche. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO), davon rd. 0,55 ha,
 - Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gem. § 19 (4) BauNVO ist abweichend von Satz 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 95 von Hundert zulässig. Dadurch wird eine Versiegelung von rd. 0,52 ha planerisch vorbereitet,
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von rd. 0,03 ha.
- Öffentliche Grünfläche die als Straßenbegleitgrün mit Extensivrasen und Laubbäumen ausgestaltet werden soll, ca. 0,02 ha.

Der Bebauungsplan erfasst vorhandene Straßenverkehrsflächen im Umfang von 0,19 ha, weitere Versiegelungen im Bereich der Straßen werden durch die Planung aber nicht ermöglicht.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Die rechtskräftigen Bebauungspläne "Schanzenfeld III" und "Schanzenweg", die durch die vorliegende Planung geändert werden, wurden 1971 bzw. 1975 rechtskräftig. Sie setzen für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 fest. Die zu der Zeit gültige Fassung der BauNVO (1978) ermöglichte gem. § 19 (4) eine Überschreitung der GRZ mit Ne-

benanlagen auf 100 %, eine **vollständige** Versiegelung. Die vorliegende Planung ermöglicht somit planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen.

Es werden somit keine Beeinträchtigungen z. B. durch den Verlust von Teillebensräumen oder Nahrungsflächen für Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet. Des Weiteren hat der Bereich in der derzeitigen Bestandssituation nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Zusätzlich wird durch die grünordnerische Festsetzung mehrerer Schnitthecken und eines Straßenbegleitgrüns mit Baumpflanzungen Teillebensräume geschaffen und planungsrechtlich gesichert. Diese Teillebensräume werden sich positiv auf die siedlungsgewohnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

Für das FFH-Gebiet am Beberbach östlich von Wesendorf und den wertvollen Bereich für Brutvögel südöstlich von Wesendorf gilt, dass aufgrund der Entfernung (beide in ca. 1 Km) sowie das andere Baugebietsausweisungen näher an die Schutzbereiche heranrücken durch die vorliegende Planung keine mittelbare Beeinträchtigung dieser geschützten Bereiche ermöglicht wird. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die in Anspruch genommenen Flächen aus avifaunistischer Sicht aufgrund ihrer Lage und Ausprägung keine wertvollen Nahrungsflächen darstellen.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Planbereich als stark baulich überprägt zu werten. Im nördlichen Teilbereich wurde durch die aufgegebene Werkstatt- und Tankstellennutzung nutzungsbedingt ein hohes Maß an Versiegelungen erzeugt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird aktuell keiner baulichen Nutzung unterzogen.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Podsol bestimmt und durch die Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn zu Podsol-Braunerde konkretisiert. Als Bodenart dominieren nährstoffarme Sande die z. T. glazifluviale Ablagerungen (Steine) enthalten, die eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Die sandigen Böden erlauben eine tiefgründige Durchwurzelbarkeit und sind gut durchlüftet. Allerdings birgt der vorhandene, sandige Bodentyp naturgemäß ein erhöhtes Gefahrenpotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Grundwasser und einer Nährstoffauswaschung. Darüber hinaus neigen sandige Böden auch aufgrund der geringen Korngröße zu einer erhöhten Winderosion.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt, durch bauliche Inanspruchnahme, teilweise vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Vorbelastungen des Schutzgutes Boden im Planbereich sind durch das verfüllte Bohrloch und die bereits stillgelegte, verfüllte und teilweise zurückgebaute Erdölleitung der RWE DEA sowie durch die ehemalige Nutzung als Autowerkstatt und Tankstelle gegeben.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Versiegelungen als erheblich beeinträchtigt gewertet.

Planung:

In dem Sonderbaugebiet werden rd. 0,52 ha als versiegelbare Fläche festgesetzt, auf rd. 0,03 ha werden Gehölzstreifen ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst vorhan-

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

dene Straßenverkehrsflächen im Umfang von 0,19 ha, weitere Versiegelungen im Bereich der Straßen werden durch die Planung aber nicht ermöglicht. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün entlang der Wittinger Straße im nördlichen Teil des Planbereiches fest.

Prognose:

Die zugrundeliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne hätten eine vollständige Versiegelung der Flächen ermöglicht. Die vorliegende Planung bereit somit planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen vor.

Für den Planbereich ist eine Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) eingetragen. Das Altlastenverzeichnis weist auf die ehemalige Nutzung des Grundstückes als Tankstelle hin. Des Weiteren befinden sich ggf. Reste eines verfüllten Bohrlochs und die bereits stillgelegte, verfüllte und teilweise zurückgebaute Erdölleitung der RWE DEA im Boden.

Es ist geplant, im Zuge der Auskofferung ggf. vorgefundene Lagerbehälter und Leitungsgestänge zu sichern und zur Ermöglichung einer fachgerechten Entsorgung auszuheben. Die eingebrachte Tragschicht (Koffer) beinhaltet eine kapillarbrechende Wirkung, sodass weitere Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch vorhandene Bodenbelastungen infolge des Marktneubaus ausgeschlossen werden können. Eine enge Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn ist unbedingt erforderlich.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt bewertet. Es erfolgt jedoch durch die Planung keine weiterführende Beeinträchtigung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Die natürliche Rate der Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen, hydrogeologischen Karte als sehr gering bis gering eingeschätzt. Das Grundwasser unterliegt aufgrund der vorhandenen, umfangreichen Versiegelungen bereits einer erheblichen Beeinträchtigung.

Für den Planbereich ist eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Versiegelungen als erheblich beeinträchtigt bewertet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich des Planbereiches" befindet sich der Lauf des Beberbachs, dieser fließt hier von Norden nach Südosten.

Planung:

In dem Sonderbaugebiet werden rd. 0,52 ha als versiegelbare Fläche festgesetzt, auf rd. 0,03 ha werden Schnitthecken festgesetzt. Der Bebauungsplan erfasst vorhandene Straßenverkehrsflächen im Umfang von 0,19 ha, weitere Versiegelungen im Bereich der Straßen werden durch die Planung aber nicht ermöglicht. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün entlang der Wittinger Straße im nördlichen Teil des Planbereiches fest.

Prognose:

Die zugrundeliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne hätten eine **vollständige** Versiegelung der Flächen ermöglicht. Die vorliegende Planung bereit somit planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen vor.

Für das Oberflächengewässer Beberbach entsteht durch die Planung keine Auswirkung da sich ein ausreichender Abstand zwischen diesem und dem neuen Verbrauchermarkt befindet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt bewertet. Es erfolgt jedoch durch die Planung keine weiterführende Beeinträchtigung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand.

- Schutzgut Klima/ LuftBestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Planbereich in der Bestandssituation nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima der bebauten Ortslage. Für das Schutzgut Klima und Luft ist der Bereich von geringer Bedeutung und aufgrund des teilweise hohen Versiegelungsgrades sowie der angrenzenden Straßenverkehrsflächen als erheblich beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden überbaubare Flächen durch Anlagen und Stellplätze planungsrechtlich ermöglicht. Es werden außerdem Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, diese sind von Versiegelungen freizuhalten. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich in geringem Umfang und damit auch die Belastung des lokalen Klimas erhöhen.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Die zugrundeliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne hätten eine vollständige Versiegelung der Flächen ermöglicht. Die vorliegende Planung bereit somit planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen vor. Es wird keine Erhöhung des Anteils wärmespeichernder Oberflächen vorbereitet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Versiegelungen als stark beeinträchtigt bewertet. Zusätzlich Versiegelungen werden nicht ermöglicht, durch die Änderung der Nutzungsstruktur ist allerdings mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes ist aber nicht als erheblich zu bewerten.

b) Schutzgut MenschBestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine teilweise baulich in Anspruch genommenen Fläche einer ehemaligen Tankstellen- bzw. Werkstattnutzung, die nicht der Erholung dient.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan wird ein Verbrauchermarkt entstehen, hierdurch wird eine dichte Besiedlung des Gebietes ohne besondere emittierende Nutzungen ermöglicht. Nach Aussage des bereits erbrachten Schallgutachtens haben die durch

den Verbrauchermarkt verursachten Betriebsgeräusche erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sofern hiergegen keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Durch die Nutzungsänderung kann von einer Zunahme der Verkehrsströme in diesem Bereich gerechnet werden. Das Gutachten gelangt ferner zu der Einschätzung, dass diese im nahen Umfeld des Verbrauchermarktes nicht zu einer wesentlichen Veränderung der bestehenden Belastung durch Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen führt.

Prognose:

Durch die Planung sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen durch den neuen Verbrauchermarkt, zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz:

- 2,50 m hohe Lärmschutzwand am südwestlichen Rand des Planbereiches,
- vollständige Einhausung des Warenanlieferungsbereiches,
- Warenanlieferungen zwischen 22:00 und 6:00 sind unzulässig,

werden diese minimiert und es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch eine Zunahme der Schallemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung auszugehen. Des Weiteren ist im Rahmen der Realisierung und des Betriebs darauf zu achten, dass:

- die Fahrgassen des Parkplatzes als Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag auszuführen sind,
- die abgestrahlten Schallspektren der lufttechnischen Aggregate entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sind. Die in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen einzuhalten sind,
- die Motoren der Lkw während der Verladearbeiten abzustellen sind,
- die Öffnungszeiten auf 7 bis 22 Uhr zu beschränken sind.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, unter Berücksichtigung o.g. Maßnahmen im Rahmen der Realisierung, gewahrt.

-Zitatanfang:

*Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiten tags und nachts **unterschritten** werden.*

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten... Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.¹⁰

-Zitatende.

¹⁰ Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik- goritzka akustik; Schalltechnische Untersuchung: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus, Wittinger Straße 26 in 29392 Wesendorf (Bericht 3743/14), Seite 25 – Kap. 9:Zusammenfassung; 27.05.2014; Leipzig

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Bereich der Funktion des Bereiches für die Erholung werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Die zugrundeliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne hätten ebenfalls eine umfangreiche bauliche Inanspruchnahme ermöglicht die nicht der Naherholung dient.

c) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet wird dem Süd- und Ostheider Sandgebiet zugeordnet, die östlich in die Niederung der Ise-Tallandschaften übergeht. Bedingt durch die bereits bestehende bauliche Nutzung ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Areal welches aufgrund seiner geringen Größe und seiner innerörtlichen Lage nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild aufweist.

Planung:

Durch die Planung entstehen ein neuer Verbrauchermarkt mit den zugeordneten Stellflächen und eine Begrünung zur Einbindung in das Ortsbild. Die festgesetzte zulässige, maximale Gebäudehöhe entspricht den vorhandenen Verbrauchermärkten entlang der Wittinger Straße. Die Planung ermöglicht an dieser Stelle eine brachliegende Fläche im innerörtlichen Bereich von Wesendorf neu zu gestalten.

Prognose:

Die zugrundeliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne hätten eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen bereits ermöglicht. Die vorliegende Planung bereit somit planungsrechtlich keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Neugestaltung im Rahmen der Realisierung ein erheblich besser in das Ortsbild integrierter Standort gegenüber der derzeitigen Brachfläche bzw. aufgegebenen Tankstellen- und Werkstattnutzung entsteht.

d) Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Es sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert in der näheren Umgebung vorhanden.

Planung:

Durch die Planung wird Wirtschaftsgut in Form eines Baugebietes für einen Verbrauchermarkt geschaffen.

Prognose:

Für die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können nicht erhöht.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine Beeinträchtigungen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation.

Durch die Änderung der Nutzungsstruktur ist mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima sind aber nicht als erheblich zu bewerten, die Entstehung eines klimaökologischen Belastungsraums ist nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen durch den neuen Verbrauchermarkt, zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz und den Maßnahmen die bei der Realisierung und während des Betriebes zu beachten sind, weisen die Berechnungen aus, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiten tags und nachts **unterschritten** werden.

Das Schutzgut Mensch wird durch die Planung beeinträchtigt, da durch die geplante Nutzung Schallemissionsquellen im Planbereich entstehen. Durch die gewählten Festsetzungen und Maßnahmen ist die Beeinträchtigung in Bezug auf die relevanten Immissionsorte, die angrenzende Wohnbebauung, die durch die zugeordnete Schallemissionsbelastung rechnerisch ermittelt wurde als nicht erheblich zu bewerten.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung:

Die Gemeinde plant, ein Sonderbaugebiet für einen Verbrauchermarkt im innerörtlichen Bereich von Wesendorf auszuweisen um die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Grundzentrum planungsrechtlich zu ermöglichen.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Großraums Braunschweig ist Wesendorf als Grundzentrum festgelegt und hat die Aufgabe, die Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht zu entwickeln.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der eine innerörtliche Verlagerung eines Verbrauchermarktes an diese Stelle planungsrechtlich absichert, kann eine Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen dieser Planung nicht vermieden werden. Durch den geplanten Neustandort des Verbrauchermarktes wird auf den Umstand reagiert, dass eine Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunktes innerhalb von Wesendorf in den Bereich der Gifhorer und Wittinger Straße stattgefunden hat (Konzentrationsgebot).

Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind bereits baulich vorgeprägt und befinden sich im Siedlungsbereich von Wesendorf. Die Versiegelungen, die durch die vorliegende Planung ermöglicht werden, bleiben hinter dem Versiegelungsgrad zurück der im planungsrechtlichen Bestand möglich wäre.

Durch die Inanspruchnahme dieses innörtlichen, baulich vorgeprägten Bereichs kann die Inanspruchnahme von naturschutzfachlich höherwertigen Bereichen vermieden werden.

a) Schutzgut Mensch

- Minimierung:

Durch die Planung werden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen durch den neuen Verbrauchermarkt, verursacht. Diese minimiert die vorliegende Planung durch Festsetzungen zum Schallschutz:

- 2,50 m hohe Lärmschutzwand am südwestlichen Rand des Planbereiches,
- vollständige Einhausung des Warenanlieferungsbereiches,
- Warenanlieferungen zwischen 22:00 und 6:00 sind unzulässig,

und Maßnahmen die im Rahmen der Realisierung und des Betriebs zu beachten sind:

- die Fahrgassen des Parkplatzes als Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag auszuführen sind,
- die abgestrahlten Schallspektren der lufttechnischen Aggregate entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sind. Die in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen einzuhalten sind,
- die Motoren der Lkw während der Verladearbeiten abzustellen sind,
- die Öffnungszeiten auf 7 bis 22 Uhr zu beschränken sind.

- Kompensation:

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz und den Maßnahmen die bei der Realisierung und während des Betriebes zu beachtet sind, weisen die Berechnungen aus, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiten tags und nachts unterschritten werden. Eine Kompensation im Bereich des Schutzgutes Mensch ist somit nicht erforderlich

b) Naturräumliche Schutzgüter

- Minimierung:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist geplant, in Abstimmung mit dem Umweltamt, das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zurück zu halten und z. B. über Mulden und Rigolen gedrosselt zu versickern. Eine Versickerungsminde rung und somit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist somit durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen von Schnitthecken, Grünflächen und Baumpflanzungen entstehen Bereiche die von Versiegelungen freizuhalten sind und somit dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Diese bieten als siedlungsnahen Biotoptypen Teillebensräume für siedlungsgewohnte Tierarten.

- Kompensation:

Die zugrundeliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne für die von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ermöglichen in diesem Bereich eine Versiegelung

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

zu 100 %. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,8 ermöglicht, durch die zusätzliche eine Überschreitung bis 0,95 somit Versiegelungen im Umfang von 95 %. Da es damit hinter dem planungsrechtlich Bestand zurück bleibt, ist eine Kompensation nicht erforderlich.

c) Landschaftsbild

- Minimierung:

Zur guten Einbindung des neuen Verbrauchermarktes in das Ortsbild setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8 m fest, dies entspricht der Höhenentwicklung entlang der Wittinger Straße sowie vorhandener Verbrauchermarkte. Des Weiteren werden Schnitthecken und Baumpflanzungen festgesetzt, dies dient der Einbindung in das Ortsbild und knüpft an grünordnerische Gestaltungen angrenzender Flächen an.

- Kompensation:

Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe, durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Neugestaltung im Rahmen der Realisierung ein erheblich besser in das Ortsbild integrierter Standort gegenüber der derzeitigen Brachfläche bzw. aufgegebenen Tankstellen- und Werkstattnutzung entsteht. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen zwischen den Schutzgütern nicht. Da der Bebauungsplan eine geringere Versiegelung ermöglicht als der planungsrechtliche Bestand sind insbesondere die naturräumlichen Schutzgüter nicht beeinträchtigt, Wechselwirkungen kommen somit ebenso wenig zum Tragen.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiter durch die Brachfläche sowie durch die aufgegebenen Tankstellen- und Werkstattnutzung geprägt werden. Es wäre jederzeit eine Nutzungsänderung möglich, die dem festgesetzten Misch- bzw. Wohngebietscharakter entspricht. Planungsrechtlich besteht für diesen Bereich die Möglichkeit eine vollständige Versiegelung der Flächen durch Nebenanlagen herbeizuführen.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Da der Marktbetreiber eine innerörtliche Verlagerung des Verbrauchermarktes an diese Stelle beabsichtigt, gibt es zur Inanspruchnahme der Fläche keine sinnvolle Alternative.

Allerdings qualifiziert sich der gewählte Ort für die geplante Inanspruchnahme durch die problemlose Erschließung über die Gemeindestraße Angerhoop und die innerörtliche Lage. Aufgrund der derzeitigen Nutzung stellt der Bereich aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht keinen wertvollen Bereich dar, die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf wertvollere Bereiche.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RRÖP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, das durch die Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch vorbereitet werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Maßnahmen im Rahmen der Realisierung und des Betriebes sind diese aber nicht als erheblich zu bewerten. Besondere Schwierigkeiten haben sich insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erheblichen Umweltauswirkungen konnten im Rahmen der Umweltprüfung nicht ermittelt werden, die Gemeinde wird dennoch, in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen, die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 Abs. 3 BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um in den Teilbereichen, die als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, eine planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten Nutzung als sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO durchzuführen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Standortverlagerung des bestehenden Nettomarktes in Wesendorf. Durch die Festsetzung der brachliegenden Flächen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erfolgt innerörtlich die Nachnutzung einer Brach- bzw. zuletzt durch eine Autowerkstatt und Tankstelle genutzten Fläche. Die Planung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB.

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

Mit der Festsetzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" soll der Netto-Markt an der Celler Straße in die Wittinger Straße umgesiedelt werden. Da es sich um einen großflächigen Einzelhandel handelt, der nicht in einem Misch- oder Allgemeinem Wohngebiet umgesetzt werden kann, wird die Ausweisung einer Sondergebietes nötig.

Um den Verbrauchermarkt und dessen Stellplätze realisieren zu können wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Da die zur Verfügung stehende Fläche begrenzt ist, wird über eine textliche Festsetzung bestimmt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis 0,95 zulässig ist.

Der Bau soll auf den Flurstücken 116/3 und 116/165 umgesetzt werden. Für die Neubebauung des Flurstücks 116/3 muss das Bestandsgebäude, ehemaligen Autowerkstatt abgerissen und überbaut werden.

Die zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Baukörper entstehende Fläche soll begrünt werden und sich so in das Straßenbild der Wittinger Straße eingliedern. Westlich entlang der bestehenden Bebauung soll eine neu zu bepflanzende Baum- und Strauchhecke entstehen, um die den Abstand zu dem angrenzenden des Flurstück 116/7 ansprechend zu gestalten. Südlich und südöstlich des Plangebietes wird ebenfalls eine Bepflanzung festgesetzt, um eine Eingrünung der Stellplätze entlang der Lessing Straße und Angerhoop herzustellen.

Es ist geplant, wenn sich der Altlastenverdacht nicht erhärtet, in Abstimmung mit der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde des Landkreis Gifhorn das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Direkt an den Planbereich grenzen Flächen für Wohnnutzungen bzw. mit Mischgebietscharakter an. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurde ein Schallgutachten erarbeitet und entsprechende schalltechnische Maßnahmen getroffen.

Aufgrund der ehemaligen Tankstellen- und Werkstattnutzung im nördlichen Planbereich ist mit Altlasten, in Form von Kraftstoff- und Schmiermittellagertanks, im Untergrund zu rechnen. Die Gefahrenerkundung wird im Rahmen der Baumaßnahmen stattfinden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können nicht erhöht.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine Beeinträchtigungen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation.

Durch die Änderung der Nutzungsstruktur ist mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima sind aber nicht als erheblich zu bewerten, die Entstehung eines klimaökologischen Belastungsraums ist nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen durch den neuen Verbrauchemarkt, zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz und den Maßnahmen die bei der Realisierung und während des Betriebes zu beachten sind, weisen die Berechnungen aus, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiten tags und nachts **unterschritten** werden.

Das Schutzgut Mensch wird durch die Planung beeinträchtigt, da durch die geplante Nutzung Schallemissionsquellen im Planbereich entstehen. Durch die gewählten Festsetzungen und Maßnahmen ist die Beeinträchtigung in Bezug auf die relevanten Immissionsorte, die angrenzende Wohnbebauung, die durch die zugeordnete Schallemissionsbelastung rechnerisch ermittelt wurde als nicht erheblich zu bewerten.

Insgesamt sind durch die Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise für angemessen, ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die vorliegende Planung ist nicht erforderlich.

4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Boden

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt mit Schreiben vom 18.08.2014 Folgendes mit:

Im Planungsbereich befindet sich die ehemalige Erdölbohrung Wesendorf 51a der RWE-DEA (RWE Dea AG, Vertragswesen, Schachtstraße 76, 29323 Wietze). Laut Verfügung des Landesbergamtes in Clausthal-Zellerfeld ist um verfüllte Förderbohrungen ein Sicherheitsradius von 5 Metern ab Bohrmittelpunkt einzuhalten. Dieser Radius darf nicht überbaut oder abgegraben werden und muss zumindest aus einer Himmelsrichtung zugänglich sein. Es wird darum gebeten, das Unternehmen, auch zur genauen Lagebestimmung der Bohrung, am Verfahren zu beteiligen.

Die **RWE-Dea** gibt am 21.07.2014 folgende Stellungnahme:

Innerhalb des Plangebietes liegt die verfüllte Erdölbohrung Wesendorf 51. Die Bohrung ist im Planentwurf eingezeichnet.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Bohrung hat nach bergrechtlicher Vorschrift einen Schutzkreis mit 5 m Radius, der nicht mit Gebäuden überbaut oder abgegraben werden darf. Einer Überbauung mit Straßenflächen spricht nichts entgegen.

Möglicherweise sind auch noch Reste ehemaliger Ölleitungen vorhanden. Sollten diese im Verlauf von Bauarbeiten vorgefunden werden, bitten wir um Benachrichtigung. Wir werden dann gern, auch vor Ort, behilflich bei der Identifikation und Entfernung sein, sofern es sich um Teile unseres ehemaligen Ölbetriebes handelt.

Da wir gegenüber der Bergbehörde verpflichtet sind, alle verbliebenen Reste ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit zu dokumentieren, sind etwaige Leitungsschnittstellen usw. anschließend durch uns einzumessen.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN, RD Hannover**, teilt am 28.07.2014 Folgendes mit:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

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 des besonderen Vorkaufsrechts 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

Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden wie

- Umlegung ²⁾
- Grenzregelung ²⁾
- Enteignung ¹¹⁾

sind nicht vorgesehen.

¹¹⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 28.07.2014 bis zum 11.08.2014 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 24.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.08.2014 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Standortverlagerung des bestehenden Nettomarktes in Wesendorf.

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

Der Flächennutzungsplan ist mit der 34. Änderung seit August 2014 rechtskräftig und stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen (M) dar. Die Änderung 35b befindet sich in Aufstellung, diese ändert den Planbereich in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel um.

Mit der Planung des Verbrauchermarktes und seinen geplanten 75 Stellplätzen erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die vorhandenen Straßen.

Der Anschluss des 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. Es ist geplant das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können nicht erhöht.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine Beeinträchtigungen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation.

Durch die Änderung der Nutzungsstruktur ist mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

/ Klima sind aber nicht als erheblich zu bewerten, die Entstehung eines klimaökologischen Belastungsraums ist nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen durch den neuen Verbrauchermarkt, zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz und den Maßnahmen die bei der Realisierung und während des Betriebes zu beachten sind, weisen die Berechnungen aus, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiten tags und nachts unterschritten werden.

Das Schutzgut Mensch wird durch die Planung beeinträchtigt, da durch die geplante Nutzung Schallemissionsquellen im Planbereich entstehen. Durch die gewählten Festsetzungen und Maßnahmen ist die Beeinträchtigung in Bezug auf die relevanten Immissionsorte, die angrenzende Wohnbebauung, die durch die zugeordnete Schallemissionsbelastung rechnerisch ermittelt wurde als nicht erheblich zu bewerten.

Insgesamt sind durch die Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise für angemessen, ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die vorliegende Planung ist nicht erforderlich.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Erschließung des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungsleitung erfolgt durch den privaten Bauträger.

8.1 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.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vombisöffentlich ausgelegt.

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

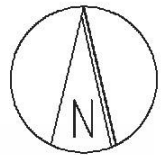
Wesendorf, den

.....
(Gemeindedirektor)

Anlagen:

Das Schallgutachten und die allgemeine Baugrunduntersuchung kann bei Bedarf angefordert werden.

Netto Markt an der Wittinger Straße



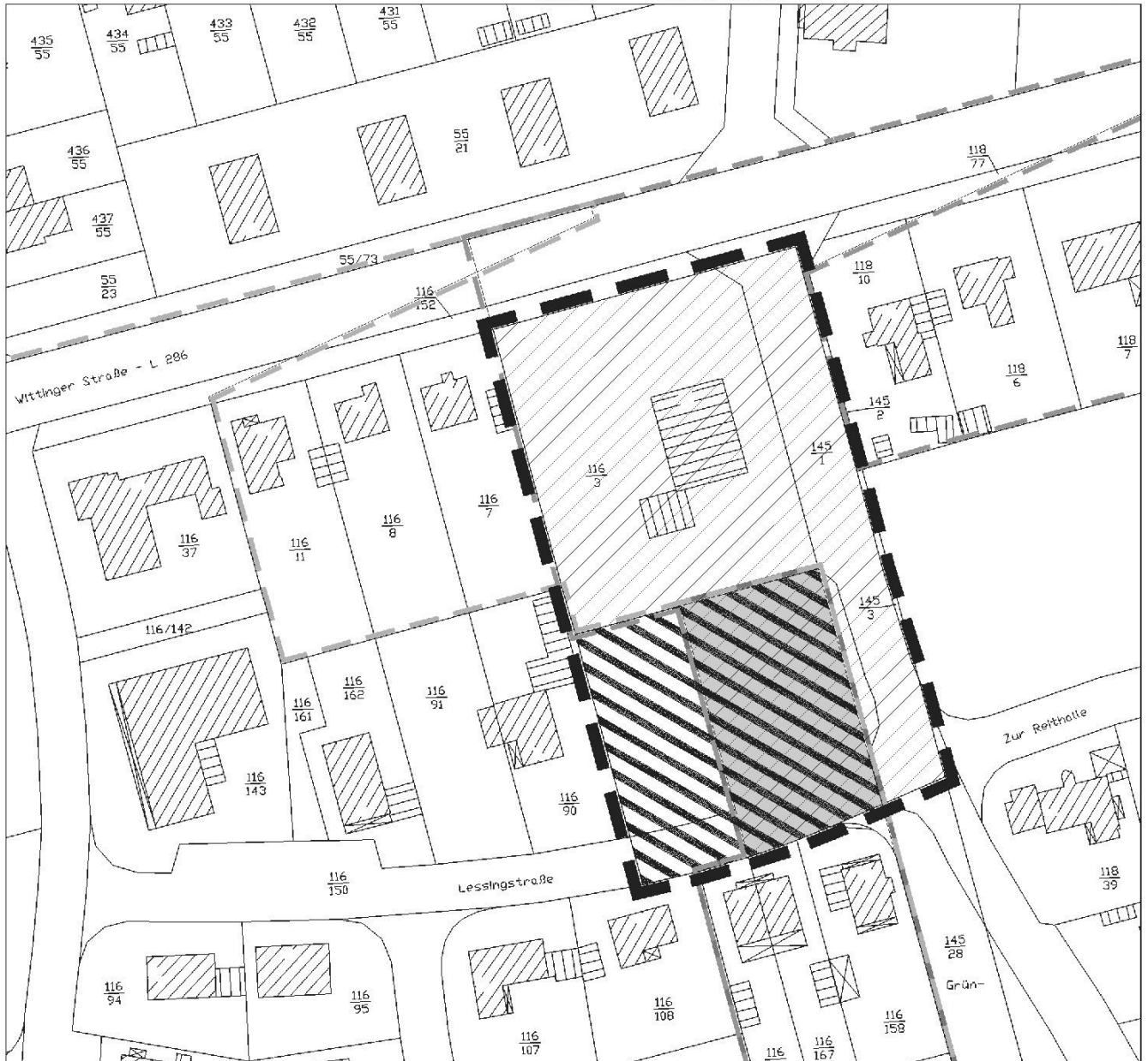
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

zur Vervielfältigung freigegeben mit Az.: 207.23050 - ALK 80 der Samtgemeinde Wesendorf, Stand: 11/2009

Anlage zur Begründung

durch: Katasteramt Gifhorn



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schanzenfeld III"



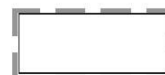
Aufhebungsbereich "Schanzenfeld III"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schanzenfeld III, 1. Änderung"



Aufhebungsbereich "Schanzenfeld III, 1. Änderung"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schanzenweg"



Aufhebungsbereich "Schanzenweg"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Netto an der Wittinger Straße**