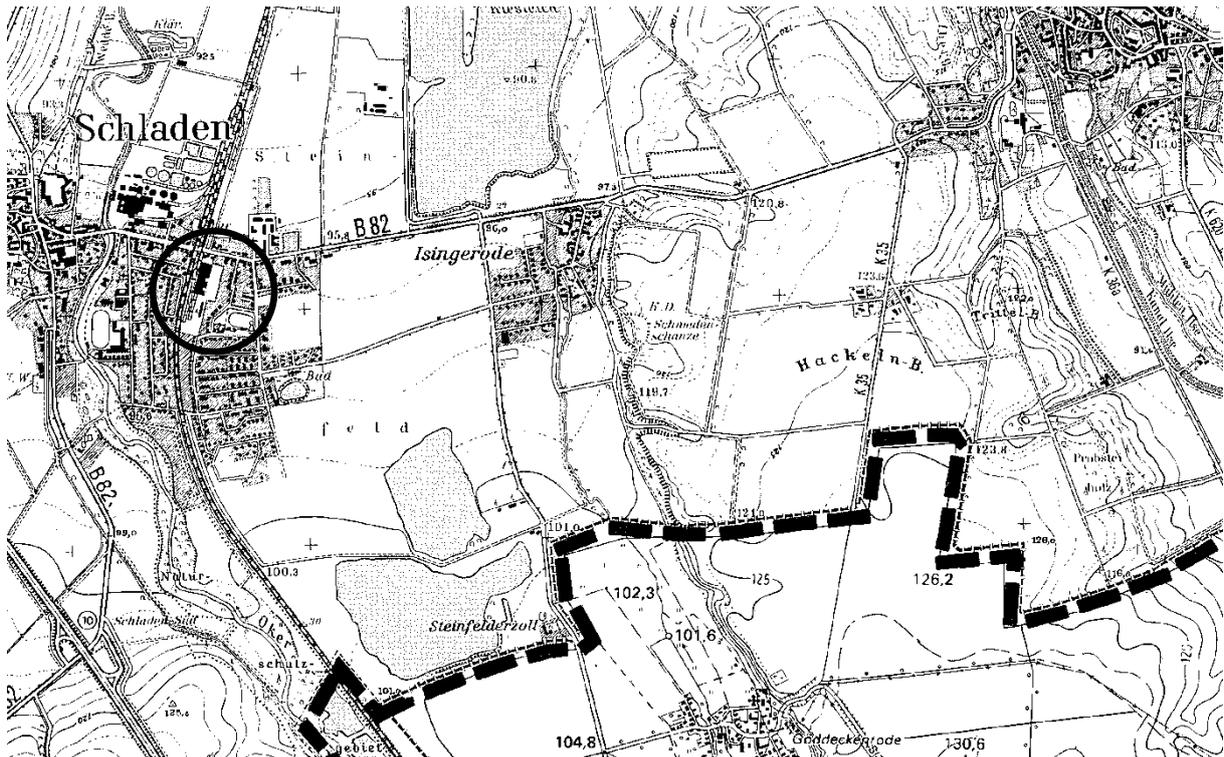


Begründung zum Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



In Kraft getretene Fassung

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

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

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
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
1.4 Städtebauliches Konzept	6
1.5 Einzelhandelskonzept	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	11
2.1 Baugebiete	11
2.2 Erschließung	13
2.3 Ver- und Entsorgung	13
2.4 Grünordnung	13
2.5 Immissionsschutz	13
2.6 Bodenschutzschutz	14
2.7 Brandschutz	14
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	15
3.2.1 Bestand und Eingriffsermittlung	15
3.2.2 Entwicklungsprognose	17
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	17
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	18
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	18
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
3.3.4 Quellenangaben	19
4.0 Örtliche Bauvorschrift	20
5.0 Flächenbilanz	20
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
8.0 Zusammenfassende Erklärung	24
8.1 Planungsziel	24
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	24
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
11.0 Verfahrensvermerk	25

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Die aus den Gemeinden Schladen, Hornburg, Giede, Werlaburgdorf, Beuchte, Isingerode und Wehre bestehende Einheitsgemeinde hat zurzeit rd. 9.000 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Schladen der stärker kontinental geprägten Bördenregion ¹⁾ zuzuordnen.

Für die Gemeinde Schladen-Werla gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) für das Gemeindegebiet Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) östlich von Isingerode dar.

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig. Für die Gemeinde gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾. Hier ist die der Ortsteil Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Durch das Gemeindegebiet führt die BAB A 395 Braunschweig–Wolfenbüttel–Bad Harzburg mit den Anschlussstellen Schladen Süd mit der L 615/ B 82 und Schladen Nord an die L 500/ B 82. Einbindung in das überregionale Schienenverkehrsnetz besteht durch die Bahnlinie zwischen den Knotenpunkten Vienenburg und Braunschweig, die im RROP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

Der Ortsteil Schladen, zentral im Gemeindegebiet gelegen, hat z. Zt. rd. 4.000 Einwohner. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion ist insbesondere das Ortszentrum noch durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben und Einzelhandel sowie die Zuckerfabrik geprägt.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, 1997

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

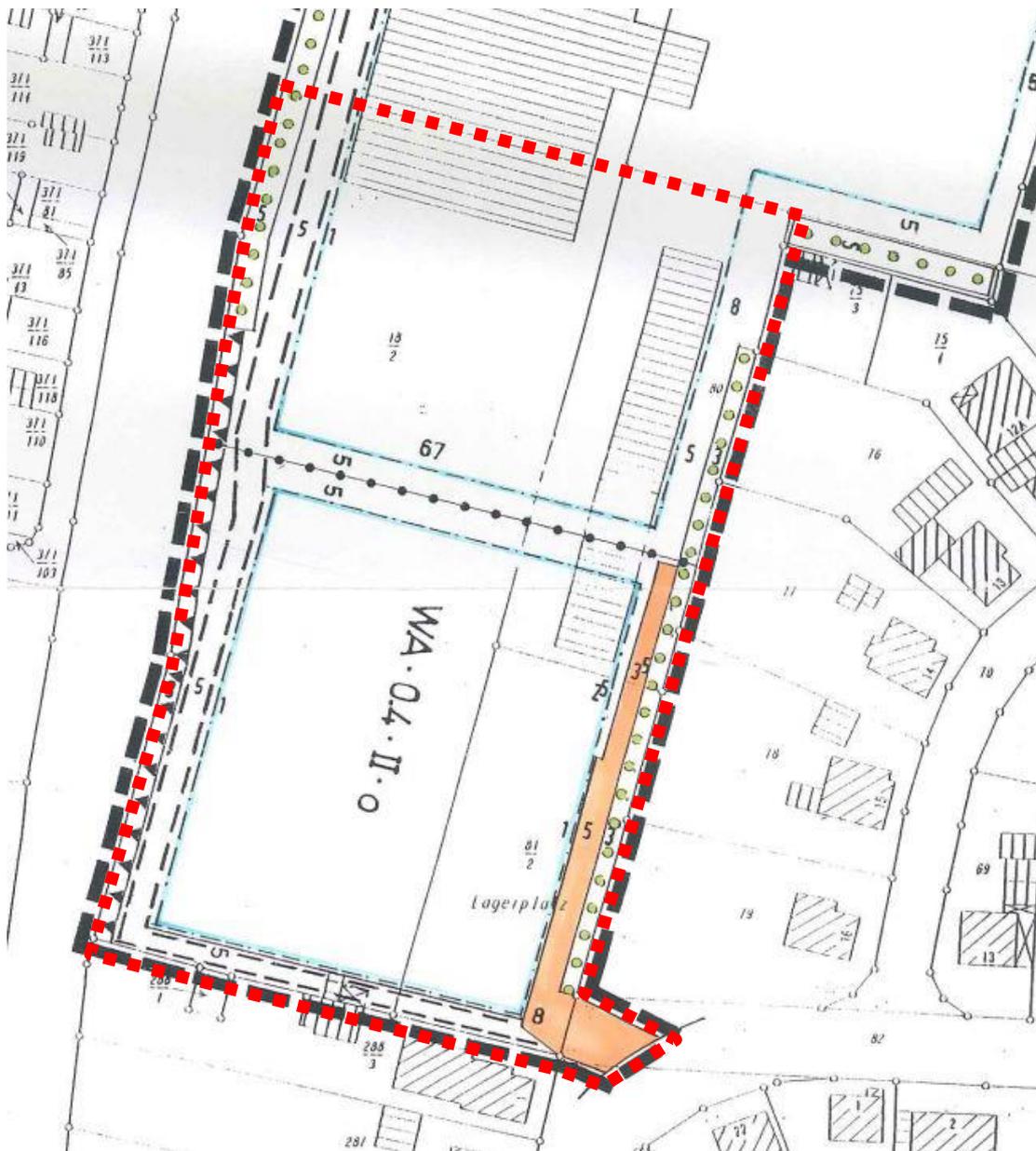
³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die ehemalige Samtgemeinde Schladen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (1979 in Kraft getreten), der den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit der Neubekanntmachung 2011 im Norden als Sonderbaufläche und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" aufgestellt, der im Jahr 2002 Rechtskraft erlangte.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" dient lediglich der Weiterentwicklung der bestehenden Festsetzungen; sie beinhaltet nur eine geringfügige Veränderungen im Zuschnitt bzw. in der Art der Baugebiete. Sie kann somit i. S. v. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen werden.



Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" (ohne Maßstab); Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA", 1. Änderung

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

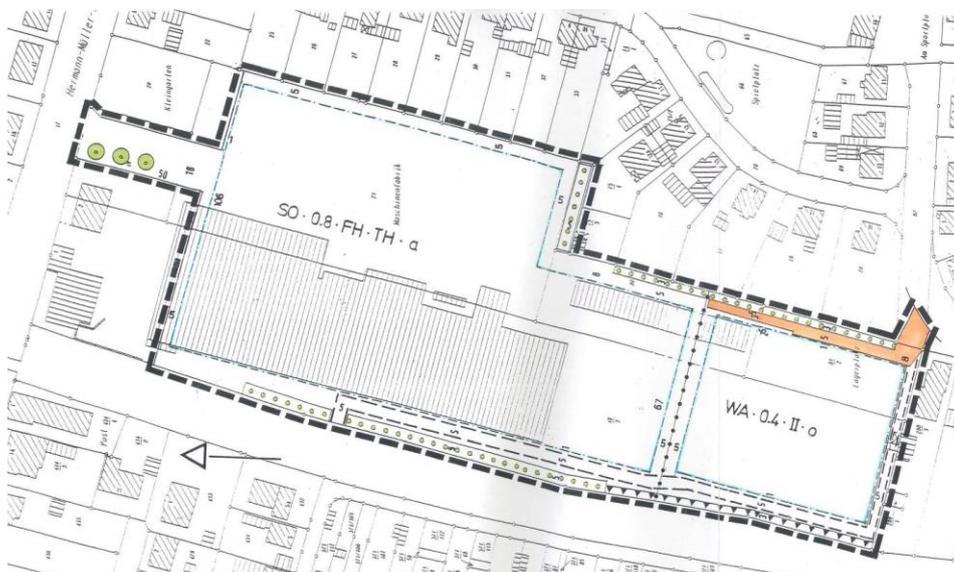
Ziel des Bebauungsplans ist es u. a. die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im südlichen Bereich des Sondergebietes an die vorhandene Lage des Baukörpers (ALDI Markt) anzupassen und gleichzeitig die festgesetzte Zweigeschossigkeit im allgemeinen Wohngebiet auf eine Eingeschossigkeit zurückzunehmen. Zur besseren Vollziehbarkeit des Planes wird gleichzeitig eine Traufhöhe festgesetzt.

Der Bebauungsplan umfasste bereits das allgemeine Wohngebiet sowie einen Randstreifen des Sondergebietes im Bereich des ALDI Marktes. Weil im Bereich des Sondergebietes zugleich die Verkaufsfläche des ALDI Marktes von zur Zeit 915 m² auf 1.280 m² und somit 365 m² erhöht, die zulässige Traufhöhe um 30 cm angehoben sowie die westliche Baugrenze verschoben werden sollte, erfolgte die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den erweiterten Geltungsbereich.

Hierbei wird auf § 3 Abs.1, Satz 3 BauGB abgestellt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Baugrenze im Sondergebiet an den vorhandenen Baukörper des ALDI Markt anzupassen im Westen des Plangebietes und im Übergangsbereich zum allgemeinen Wohngebiet. Des Weiteren erfolgt eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 365 m² für das Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereiches. Zugleich wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Westen des Geltungsbereiches geringfügig angepasst. Im Urplan ist zur Regelung der Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet eine Zweigeschossigkeit sowie in der örtlichen Bauvorschrift die Dachneigung von 28 – max. 42 Grad festgesetzt. Die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung weist vorwiegend eine Eingeschossigkeit auf, so dass entgegen der damaligen Planfestsetzung diese auch auf das geplante allgemeine Wohngebiet übertragen werden soll, um die Einfügung in das Umfeld zu gewährleisten. In dem Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind zwischenzeitlich Aushubmassen aus dem nördlich angrenzenden Sondergebiet angehäuft worden, die zu einer massiven Änderung der Höhenlagen geführt haben. Insofern wird zur Konkretisierung der Planungsabsicht der Gemeinde bezüglich der Höhenentwicklung zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt, die einen Bezug auf die gewachsene Geländehöhe respektive das städtebauliche Umfeld herstellt.



Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Für die gesamte Fläche des Sondergebietes setzt der Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV eine Gesamtverkaufsfläche von 3.250 m² fest, von der höchstens 2.500 m² für den Lebensmitteleinzelhandel sowie 750 m² für den Nicht-Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen. Im Sinne der Agglomeration ist im Zusammenhang der gesamte Einzelhandel in der Umgebung zu betrachten. Durch die vorliegende Planung erfolgt insofern eine Erhöhung in der Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel von 2.500 m² auf 2.865 m².

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Umwelt sowie zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorbereitet, da die Änderung sich neben geringfügigen Änderungen der Bauflächen ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung bezieht.

Die Inanspruchnahme der bereits überplanten Flächen berücksichtigt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

1.4 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Schladen-Werla plant den gesamten Bereich des Nahversorgungszentrums neu zu ordnen. Der ursprüngliche Plan wurde gemeinsam mit einem Projektentwickler erstellt, welcher die gesamte Fläche auch vermarktete. Insofern war die damalige Festsetzung einer absoluten Verkaufsfläche möglich. Mittlerweile wurde das Plangebiet an unterschiedliche Eigentümer verkauft, so dass die planungs- und bauordnungsrechtliche Nachvollziehbarkeit nicht mehr rechtssicher gegeben ist. Insofern wird das zukünftige Konzept des Bebauungsplanes unter voraussichtlich vier Sondergebieten unterscheiden, welche eine spezifische Anpassung entsprechend der Sortimente an die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen erfahren wird. Zusätzlich werden die Flächen im Bereich der Hermann-Müller-Straße erstmalig in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier mittlerweile ebenfalls eine Nutzung durch Stellplätze, etc. erfolgt.

Das zukünftige Konzept stellt sich wie folgt dar:

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel



Für das Gesamtkonzept werden weitergehende Untersuchungen u. a. zu Einzelhandel sowie zum Schall erforderlich. Aufgrund der Dringlichkeit der Erweiterung des Aldi

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Marktes löst die Gemeinde diese Änderung in einem ersten Schritt aus dem Gesamtkonzept heraus. In dem Urplan sind die bestehenden Verkaufsflächen für den Aldi-Markt in der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 3.250 m² (davon 2.500 m² Lebensmitteleinzelhandel und 750 m² Nicht-Lebensmitteleinzelhandel) bereits vorhanden. Um durch die vorliegende 1. Änderung nicht zusätzlich 1.265 m² Verkaufsfläche im gesamten Bereich des Nahversorgerzentrums zu ermöglichen sondern nur die gutachterlich abgesicherten 365 m², wurde im Dezember 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet (SO 1 bis SO 3) inklusive Veränderungsperre beschlossen (2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV).

1.5 Einzelhandelskonzept

Hinsichtlich der Umsetzung der Planung – insbesondere in Bezug auf die Wahl des Standorts und auf den Umfang der Verkaufsfläche – haben im Vorfeld Abstimmungsgespräche mit dem Träger der Regionalplanung, dem Regionalverband Großraum Braunschweig, stattgefunden. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass zu dem Vorhaben eine Verträglichkeitsanalyse und ein Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Gemeinde einzuholen ist. Diese wurden durch die CIMA erstellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Lebensmittelmarkt weist am Altstandort eine Verkaufsfläche von 915 m² auf und ist aufgrund seiner Lage dem Einzelhandelszentrum im Bereich der ehemaligen BMA zuzuordnen.

In Abstimmung mit der Regionalplanung und im Sinne der Entwicklung und Sicherung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schladen-Werla wurde ein Gutachten zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für den Ortsteil Schladen⁴⁾ aufgestellt. Das Konzept grenzt den zentralen Versorgungsbereich in Schladen, von Westen kommend, entlang der Straße Damm (kurz hinter der Harzstraße ab dem Bereich Marktplatz) bis in die Bahnhofstraße kurz vor der Friedrich-Ebert-Straße ab. Zusätzlich wird ebenfalls der Bereich der ehemaligen BMA mit seinen vorhandenen Märkten integriert. Die Einzelhandelsnutzung nimmt im Verlauf von West nach Ost zu. Eine Durchmischung mit zentrenergänzenden Nutzungen wie z. B. Gastronomie und Dienstleistungen ist in unterschiedlicher Ausprägung gegeben. Dabei stellt das Gutachten fest, dass der zentrale Versorgungsbereich Schladen rd. 73 % der Verkaufsfläche und 57 % der Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet stellt. Im Gegensatz dazu sind im Ortsteil Hornburg 23 % der Einzelhändler und 13 % der Verkaufsfläche anzutreffen.

Entsprechend der früheren Gemeindestrukturen wurde entsprechend der Festlegungen des RROP 2008 für Schladen die Funktion eines Grundzentrums und Hornburg die teilzentrale Grundfunktion zugewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Verflechtungsbereiche auch getrennt zu betrachten. Durch die Fusion und Neubildung der Gemeinde Schladen-Werla sind auch die Verflechtungsbereiche neu zu definieren, da das in Überarbeitung befindliche regionale Raumordnungsprogramm keine Teilfunktionen mehr zuweisen wird.

⁴⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortsteil Schladen, Gemeinde Schladen-Werla, Hannover, 15. März 2018

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Die Auswirkungsanalyse der CIMA⁵⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des raumordnungsrechtlichen Kongruenzgebotes 55 % der prognostizierten Umsätze des Vorhabens der Erweiterung ALDI in dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Schladen ohne den Verflechtungsbereich des OT Hornburg mit seiner grundzentralen Teilfunktion generiert werden. In beiden Verflechtungsbereichen zusammen werden 72 % der Umsätze generiert.

Nach dem raumordnungsrechtlichen Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (LROP 2017). Verflechtungsbereich ist das jeweilige Gemeindegebiet. Bei mehreren zentralen Orten in einem Gemeindegebiet sind die Verflechtungsbereiche im Benehmen mit der Gemeinde zu bestimmen. Das gilt nach der Begründung des LROP 2017 auch, wenn sich die Existenz mehrerer Grundzentren in einem Gemeindegebiet aus einer Fusion ergibt. Eine wesentliche Überschreitung definiert das LROP, wenn 30 % der prognostizierten Umsätze außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden.

Im vorliegenden Fall zeigt es sich, dass zwei Grundzentren oder ein Grundzentrum und ein grundzentraler Versorgungsbereich innerhalb einer Gemeinde aufgrund der konkurrierenden Verflechtungsbereiche nicht umsetzbar sind. Unter zwingend vorgegebener Anwendung des Kongruenzgebotes wäre eine Entwicklung des OT Schladen nicht weiter möglich. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der zentrale Versorgungsbereich von Schladen den dominierenden Einzelhandelsschwerpunkt in der Gemeinde Schladen-Werla darstellt; dem historischen Ortskern von Hornburg wird hingegen eine untergeordnete Versorgungsaufgabe attestiert. Unter Beibehaltung einer Funktionszuweisung im Rahmen des zentralen Orte Systems für Hornburg würde eine Sicherung resp. Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Schladen aufgrund des raumordnerischen "Hemmschuhs" nicht möglich sein, so dass die Gemeinde Schladen-Werla die Aufgabe der teilzentralen Grundfunktion in dem OT Hornburg beschlossen hat. Da das RROP 2008 weiterhin anzuwenden ist, ist die rechtliche Absicherung in einem raumordnerischen Vertrag mit dem Regionalverband erfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen. Daher wird eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.280 m² ermöglicht werden. Der Anteil nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) betragen mindestens 80 % der Verkaufsfläche.

Durch die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze –auch in Agglomeration der weiteren Märkte im Umfeld– für die Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu prüfen. Dazu ist die Planung gem. § 16 NROG mit der zuständigen Landesplanungsbehörde abzustimmen. Beurteilungsmaßstäbe bilden Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) bzw. Abschnitt 2.1 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP):

- In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeindegebiet) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot** grundzentral). (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP)

⁵⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsanalyse und raumordnerische Prüfung zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscountmarktes im Schladen-Werlaer Ortsteil Schladen, Hannover, 23. Mai 2018

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**). (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP)
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP)
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtigungsverbot**). (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP)

Aus beiden Gutachten ergibt sich für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord Marktes Folgendes:

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

- Kongruenzgebot

Anhand des Gutachtens ist davon auszugehen, dass für den Kongruenzraum (Gemeinde Schladen-Werla) unter Anwendung des raumordnerischen Vertrages sich eine Umsatzherkunft von rd. 72 % ergibt. Somit werden deutlich mehr als 70 % des Vorhabenumsatzes innerhalb des Verflechtungsbereiches der Gemeinde im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel induziert.

- Konzentrationsgebot

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befindet sich innerhalb des Grundzentrums der Gemeinde Schladen-Werla, OT Schladen und innerhalb des zentralen Versorgungs- und Siedlungsbereiches.

- Integrationsgebot

Das Planvorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Schladen. Der Bahnhof Schladen sowie der ZOB liegen in rd. 350 m Entfernung, so dass eine sehr gute Einbindung in das Netz des ÖPNV besteht.

- Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgungslagen des vorliegenden Planvorhabens wurde eine Verträglichkeitsanalyse⁶⁾ erstellt. Dabei untersucht die Analyse ausschließlich die durch die Erweiterung ausgelösten Umsatzverlagerungen, da das Umsatzgefüge bereits den bestehenden Markt impliziert. Obwohl i.d.R. ein Rückgang der Flächenproduktivität mit einem Verkaufsflächenwachstum einhergeht, behält das Gutachten die Flächenproduktivität im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite annähernd bei. Die untersuchte zusätzlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 355 m² unterteilt sich in 280 m² Lebensmittel und Reformwaren, 20 m² Drogerie und Parfümwaren, 5 m² Zeitschriften und 50 m² für den aperiodischen Bedarf. Hierbei sind Zeitschriften und der aperiodische Bedarf vernachlässigbar.

⁶⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsanalyse und raumordnerische Prüfung zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscountmarktes im Schladen-Werlaer Ortsteil Schladen, Hannover, 23. Mai 2018

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Bei Drogerie und Parfümwaren in zu Umsatzumverteilungen in sonstigen Lagen von Goslar-Vienenburg von weit unter 1 %; in sämtlichen weiteren untersuchten relevanten Nachbargemeinden kommt es zu keinen Veränderungen. Einzig im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches von Schladen kommt es zu Umsatzumverteilungen von 1,9 %.

Für Lebensmittel und Reformwaren werden für Heiningen, Flöthe, Hedeper und sonstige Lagen von Liebenburg/ Groß Döhren keine Beeinflussungen prognostiziert. Umsatzumverteilungen von unter 1 % sind für Goslar-Vienenburg, den ZVB Liebenburg, Kissenbrück und Osterwieck zu erwarten. Für Börßum wird von 1,3 % und für Semmenstedt von 1,5 % ausgegangen. Die höchsten Quoten sind auch hier in der Gemeinde Schladen-Werla zu finden. So wird es in Hornburg zu 3 %, in sonstigen Lagen von Schladen zu 1,6 % und im ZVB von Schladen zu 6,6 % Umsatzumverteilungen führen.

Die Gemeinde Schladen-Werla sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Insbesondere geht die Gemeinde davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Abwandern einzelner Anbieter kommen wird. Ein mögliches Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist nach der Rechtsprechung die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen i. d. R. ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Die für die Gemeinde selbst prognostizierten Umsatzumverteilungen von max. 6,6 % durch die Erweiterung des Nahversorgers stellt die Gemeinde mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch aufgrund der nicht vorhandenen Vorschädigung einzelner Einzelhändler davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen nicht erheblich sind, und nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen innerhalb der Gemeinde Schladen-Werla führen werden.

Insgesamt hält die Gemeinde das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung als angepasst an. Die geringfügige Anpassung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan im Sinne einer höheren Flexibilität um 10 m² im Vergleich zu der Untersuchung, wird als vernachlässigbar angesehen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Sondergebiet (SO) gem. §11 BauNVO

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seinem überwiegenden Bereich einheitlich ein Sondergebiet für den Einzelhandel fest. Im Süden des Sondergebietes ist der vorhandene Baukörper des ALDI Marktes mit einem Teil des Baukörpers außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet worden. Zur Anpassung des Rechtsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten wird die Nutzungsabgrenzung zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet um rd. 5,00 m in Richtung Süden auf die vorhandene Flurstücksgrenze verschoben. Die südliche Baugrenze im Sondergebiet wird an die südliche Begrenzung des vorhandenen Gebäudes angepasst. Im Wohngebiet wird die Baugrenze in Analogie zum Urplan – unter Beibehaltung des Abstandes von der Nutzungsgrenze

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

– geändert. Das Sondergebiet erfährt eine Vergrößerung um einen rd. 5,00 m breiten Streifen. Zugleich erfolgt eine Festsetzung einer Verkaufsfläche ausschließlich für dieses Grundstück. Die zulässige Verkaufsfläche wird nicht grundflächenbezogen festgesetzt, sondern als absolute Zahl mit 1.265 m². Die Festsetzung betrifft nur einen Eigentümer und wird mit der kurzfristig geplanten Baumaßnahme ausgeschöpft. Konkret festgesetzt wird ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren müssen entsprechend der Verträglichkeitsanalyse als Kernsortimente mindestens 80 % der Verkaufsfläche einnehmen, um den Charakter des Einzelhandelsbetriebs sicherzustellen.

Um den geplanten Markt realisieren zu können, wird eine Anhebung der Traufhöhe um 0,30 m auf 5,80 m erforderlich. Die Traufhöhe ist bereits im bestehenden Plan mit dem Verschneidungspunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut definiert. Aufgrund des geplanten Flachdachbaus mit Attike wird klarstellend ergänzt, dass die Attika die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 1 m –insofern bis zu einer Höhe von 6,80 m– überschreiten darf. Der Höhenbezugspunkt wird mit dem höchsten Verschneidungspunkt der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 NBauO mit dem Gebäudekörper beibehalten.

Die übrigen Festsetzungen des Urplanes besitzen für das Sondergebiet auch weiterhin Bestand.

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Der Urplan setzt in seinem südlichen Bereich auf einer Fläche von rd. 0,7 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Ergebnis der Ausdehnung des Sondergebietes wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes im Norden um einen rd. 5,00 m breiten Streifen verringert. Der Abstand der Baugrenze im Norden wird entsprechend der Festsetzungen des Urplanes mit einem Abstand von 5,00 m zur Nutzungsgrenze beibehalten. Die Baugrenzen im Osten und Westen werden direkt auf die vorliegenden Flurstücksgrenzen bezogen. Im Süden wird das Geh- Fahr- und Leitungsrecht um 5,00 m nach Norden verschoben, um den tatsächlich geplanten Verlauf der geplanten Leitungstrasse (Strom etc.) aufzunehmen. Die Baugrenze verschiebt sich in Analogie ebenfalls in Richtung Norden.

Die unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Bebauung der Straßen "Am Hammelkring" und "Friedrich-Ebert-Straße" erfolgte ausschließlich in eingeschossiger Bauweise. Insofern erscheint es der Gemeinde als angemessen, entgegen der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan, die Geschossigkeit auf eingeschossig zu reduzieren, um die Einfügung in das vorhandene Umfeld zu gewährleisten. Zusätzlich zu den vorhandenen Festsetzungen wird die Traufhöhe TH 1 als Maximalmaß neu aufgenommen, um die städtebauliche Absicht der Gemeinde zu dokumentieren und eine rechtseindeutige Regelung für die Höhenentwicklung der Vollgeschosse zu finden. Zur Klarstellung des Bezuges der Geschossigkeit auf die Fundamenthöhen der ehem. BMA Gebäude resp. die vor erfolgter Aufschüttung vorhandene Geländehöhe wird die Traufhöhe TH 1 mit 99,80 ü. NN festgesetzt. Dieses ermöglicht bei Geländehöhen zurzeit der BMA Anlagen zwischen rd. 95,30 bis 96,00 m ü. NN eine Traufhöhe von mind. 3,80 m (Überdeckung der vor Auffüllung vorhandenen Geländeoberfläche von 0,30 m mit Mutterboden, 3,00 m Geschosshöhe, 0,50 m z. B. Sockel, Drempe).

Der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut wird als Traufhöhe definiert.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" werden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes beibehalten.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

2.2 Erschließung

Die äußere Einbindung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt auch weiterhin über die Privatstraße mit Anbindung an die angrenzende Gemeindestraße "Am Sportplatz". Die bestehende Erschließungssituation bleibt insofern unverändert.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird die Festsetzung einer Privatstraße innerhalb der Parzelle der Straße "Am Sportplatz" in öffentliche Straße geändert, um der tatsächlichen Nutzung gerecht zu werden. Es handelt sich bei diesem Teilstück um öffentliche Verkehrsfläche, das soll auch weiterhin als solche gelten. Im Norden wird die private Erschließung entsprechend der Änderung der Nutzungsgrenze des allgemeinen Wohngebietes zurückgenommen.

Das Sondergebiet ist auch weiterhin privatrechtlich an die Hermann-Müller-Straße angebunden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist in die Ver- und Entsorgungssysteme in der Gemeinde Schladen-Werla eingebunden. Ggf. erforderliche Ergänzungen oder Änderungen, z. B. von Hausanschlüssen oder Anschlussleitungen, sind zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger im öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung nicht berührt.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Für mögliche Hinterliegererschließungen und andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Wertstoffe, Müllbehälter oder Sperrmüll dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger wird entsprechend dem Urplan übernommen.

2.4 Grünordnung

Die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen und Sträuchern dienen z. T. dem Ausgleich von Eingriffen in Naturpotenziale, wurden aber in erster Linie aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen vorgesehen. Diese werden entsprechend dem Urplan übernommen.

2.5 Immissionsschutz

Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Eisenbahntrasse Braunschweig-Bad Harzburg. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Urplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten ⁷⁾ erstellt, zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorliegende 1. Änderung übernimmt die festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im

⁷⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; "Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Einkaufs- und Versorgungszentrum" der Samtgemeinde Schladen, Garbsen, 09.10.2001, Gutachten Nr. 01186

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes an der Westseite des Geltungsbereiches. Die Regelungen des Urplanes zu passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches besitzen weiterhin Bestand.

2.6 Bodenschutzschutz

Der Planbereich weist erhöhte Schwermetallgehalte im Boden auf, wie sie typischerweise im Okerbereich vorkommen, wie bereits im Urplan ausgeführt. Die vorliegende 1. Änderung übernimmt diese Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zur Erzielung der Anstoßwirkung.

Aus dem gleichen Grunde wird die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf das Wasserschutzgebiet Börßum-Heiningen (Zone III A) übernommen.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. Angaben über die Lage in einem Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiet, die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.

Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

2.7 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung zu regeln.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan erweitert das Sondergebiet in Richtung Süden um einen rd. 5,00 m breiten Streifen unter Entfall dieser Fläche in dem allgemeinen Wohngebiet. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von rd. 415 m². Grundflächenzahl (GRZ) und Bauweise bleiben in den jeweiligen Baugebieten unverändert. Die Geschossigkeit

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

wird im allgemeinen Wohngebiet von Zwei- auf Eingeschossigkeit reduziert, sowie die Verkaufsfläche im Sondergebiet erhöht.

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 ⁸⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁹⁾ ¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ¹¹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schladen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen, deren Ergebnis im nachfolgenden wiedergegeben ist. Wegen der Geringfügigkeit der voraussehbaren Umweltauswirkungen wird auf die Anwendung eines Bilanzierungsmodells verzichtet.

Zur Abschätzung der Umweltbelange in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse (Schutzgut Mensch) wurde vor dem Hintergrund der umliegenden Wohnbebauung im Zuge des Ursprungsbebauungsplans ein Schallgutachten ¹²⁾ erstellt, auf dessen Grundlage Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

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

3.2.1 Bestand und Eingriffsermittlung

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der mit Ausnahme eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet Börßum-Heiningen) frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

⁸⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁰⁾ DIN 18005

¹¹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹²⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; "Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Einkaufs- und Versorgungszentrum" der Samtgemeinde Schladen, Garbsen, 09.10.2001, Gutachten Nr. 01186

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel (Fortschreibung 2005) enthält für den Siedlungsbereich von Schladen nur das allgemeine Ziel "Umweltverträgliche Nutzung (UN) in allen übrigen Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter".

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt den Planbereich als Sonderbau- und Wohnbaufläche dar.

Der vollständige Planbereich liegt nach Darstellung des Flächennutzungsplans in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Börßum-Heiningen.

Der Planbereich ist mit Ausnahme des nördlich angrenzenden Sondergebietes nicht bebaut. Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes werden Aushubmassen aus dem angrenzenden Sondergebiet gelagert.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht auch nach Auswertung des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht.

Die versiegelten bzw. bebauten Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut. Eingriffe werden nicht vorbereitet.

Durch die textlichen Festsetzung Nr. 11 des Urplanes ist geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet je 100 m² versiegelter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Durch die Flächenreduktion des allgemeinen Wohngebietes zugunsten des Sondergebietes können hier -bei maximaler Ausnutzung- bis zu fünf Laubbäume entfallen.

Vorkommen geschützter Arten sind im Planbereich nicht bekannt.

- Schutzgut Boden/ Fläche

Die Geltungsbereiche sind der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen zuzuordnen. Aufgrund der unveränderten Nutzungsart sind negative Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des Gebiets durch die Planung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vorbereitet werden. Diese Beeinträchtigungen weisen nach der überschlägigen Ermittlung mit Blick auf die bestehenden Nutzungsrechte und Vorbelastungen eine geringe Erheblichkeit auf, durch die Erweiterung des Sondergebietes um rd. 415 m unter Entfall dieser Fläche in dem allgemeinen Wohngebiet. Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung im Sondergebiet (0,8) zu der im allgemeinen Wohngebiet (0,6 - 0,4 zuzügl. Überschreitung) ergibt sich ein mehr an Versiegelung von 0,2 für die betreffende Fläche (415 m²). In Summa ergibt sich eine höhere Versiegelung von 83 m². Insofern ist der zusätzliche Eingriff als gering zu bezeichnen.

- Schutzgut Wasser

Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nur sehr geringfügig geplant, folglich bleiben Niederschlagswasserabfluss, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildungsrate nahezu unverändert. Das Trinkwasserschutzgebiet ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht beeinträchtigt. Die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut ist gering, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Struktur dem Ortsklima zuzuordnen. Eine Funktion als Ausgleichsraum für beeinträchtigte Wirkräume kann nicht erkannt werden.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Im Hinblick auf die Lufthygiene ist von einer Belastung durch die angrenzende Bahnlinie Braunschweig – Bad Harzburg und die Friedrich- Ebert- Straße auszugehen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich liegt im Inneren der bebauten Ortslage ohne unmittelbaren Bezug zum Landschaftsraum. Ein Eingriff in das Landschaftsbild findet insofern nicht statt.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für den Bereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

c) Schutzgut Mensch

Zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen für die um die Verbrauchermärkte herum wohnende Bevölkerung und gegenüber der Bahn wurde bei der Aufstellung des Urplans ein schalltechnisches Gutachten ¹³⁾ erstellt, das neben dem Zu- und Abfahrtsverkehr zum Sondergebiet auch die Auswirkungen der Stellplätze und des Straßen- und Bahnverkehrs auf die Geräuschsituation darstellt. Die vorliegende Änderung verursacht keine Veränderungen der betrachteten Emissionen. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens besitzen weiterhin Gültigkeit.

Die auf Grundlage des Gutachtens im Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz, Lärmschutzwand zwischen Bahn und allgemeinem Wohngebiet) bestehen fort bzw. werden inhaltsgleich in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

d) Bodenschutz

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Altstandort im unmittelbaren Umfeld der Oker. Der Umgang mit den erhöhten Schwermetallwerten im Boden wurde bereits im Urplan geregelt. Die vorliegende Änderung übernimmt die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu beachten.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Die Verschiebung der Abgrenzung der unterschiedlichen Baugebiete hat keine Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter. Eine detaillierte flächenbezogene Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Mit Blick auf die o. g. geringen Beeinträchtigungen auf der einen Seite und der Bedeutung der Planung für die Sicherung und Entwicklung der Gemeinde Schladen auf der anderen Seite, nimmt die Gemeinde Schladen die geringfügige Beeinträchtigung in

¹³⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; "Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Einkaufs- und Versorgungszentrum" der Samtgemeinde Schladen, Garbsen, 09.10.2001, Gutachten Nr. 01186

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Kauf; Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden nicht erforderlich.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist es denkbar, das allgemeine Wohngebiet an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu errichten und bisher unbebaubare Flächen in Anspruch zu nehmen. Die umweltbezogenen Auswirkungen wären in jedem Falle erheblich ungünstiger als bei der gewählten Lösung.

Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) gilt der Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" unbenommen fort.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) in Bezug auf das Vorhaben ausgewertet. Zurückgegriffen wurde auch auf den rechtskräftigen Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" sowie die zugehörigen Grundlagenermittlungen (Schallgutachten, Abarbeitung der Eingriffsregelung). Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Da nennenswerte Umweltauswirkungen in der Folge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten sind, ist über die allgemeine Kontrolltätigkeit der Verwaltung hinaus eine gezielte Überwachung nicht erforderlich.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV sieht die Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes um einen rd. 5,00 m breiten Streifen in Richtung Süden, zu Lasten des allgemeinen Wohngebietes, vor; hiermit wird die vorhandene Lage des Aldi Marktes an den Rechtsplan angepasst. Zusätzlich erfolgt die Erhöhung der Verkaufsfläche aufgrund der geplanten Erweiterung sowie Anhebung der Traufhöhe um 0,30 m. Gleichzeitig wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine eingeschossigkeit mit zugehöriger Traufhöhe festgesetzt, zur besseren Eingliederung des zukünftigen Baugebietes in das städtebauliche Umfeld. Das Die Bodenversiegelung wird nur geringfügig erhöht. Die zum Schutz festgesetzte Abschirmung der Bahnnimis-

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

sionen gegenüber dem Wohngebiet durch Lärmschutzwand bleibt unverändert bestehen. Negative Umweltauswirkungen in der Folge der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz:
Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):
Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS[®]-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
 - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.
vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schladen-Werla (vor Gebietsreform).

4.0 Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV wird durch die vorliegende erste Änderung nicht tangiert. Sie besitzt weiterhin Bestand.

5.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt auf rd. 0,57 ha Sondergebiet (SO), 0,6 ha allgemeines Wohngebiet (WA) und 0,05 ha Verkehrsfläche fest.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Belange des Immissionsschutzes

Die **DB Services Immobilien GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom **05.03.2019** auf Folgendes hin:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Abstände gemäß NBauO sind einzuhalten.

Die Funktion des Bahnübergangs darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise und des Bahnübergangs hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Die Funktion der Tiefenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Instandhaltungsarbeiten und die Erneuerungen an den Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die DB Netz AG betreibt den neuen digitalen Betriebsfunk GSM-R, dem der Frequenzbereich 873 bis 880 MHz und 918 bis 925 MHz zugewiesen ist. Eine Störung des bahneigenen Betriebsfunks GSM-R und somit eine Gefährdung des Bahnbetriebs muss jederzeit ausgeschlossen sein.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es während Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu Schall- und Staubentwicklungen durch Baumaschinen und Warnsystemen kommen kann. Daraus entstehen für die Anwohner keine Ansprüche gegenüber der DB Netz AG auf entsprechende Lärmschutzmaßnahmen.

- Belange der Kampfmittelfreiheit

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, RD Hameln-Hannover**, nimmt mit Datum vom **11.02.2019** wie folgt Stellung:

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltingformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 17 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

- Belange der Abfallwirtschaft

Der **Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel** nimmt mit Datum vom **31.01.2019** und **18.02.2019** wie folgt Stellung:

- Ein evtl. geplanter Wendepunkt muss einen befahrbaren Mindestdurchmesser von 22,5 m (ohne Pflanzinseln) vorweisen, um von Müllsammelfahrzeugen befahren werden zu können. Sollte eine Pflanzinsel (Durchmesser 3,00 m) geplant werden, erhöht sich der erforderliche Durchmesser des Wendepunktes auf 25,00 m. Rückwärtsfahren und Rangieren von Müllsammelfahrzeugen ist unter Einhaltung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften aus Sicherheitsgründen zu vermeiden. Der Wendepunkt muss jederzeit in voller Breite nutzbar sein und darf nicht durch parkende Fahrzeuge, Pflanzungen o. ä. verengt werden.
- Öffentliche Planstraßen müssen eine nutzbare Durchfahrtsbreite von mindestens 4,00 m und eine Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m aufweisen. Diese dürfen nicht durch parkende Fahrzeuge, Pflanzungen o. ä. verengt werden.
- Die Anlieger von ggfs. geplanten kleinen Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter sowie sonstige Abfälle (z. B. Sperrmüll) zur Abfuhr an der nächsten von den Sammelfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren und Rangieren erreichbaren Stelle bereitstellen.
- Die Fahrbahn muss eine Traglast von mind. 28 t haben.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

- Sind der erforderliche Durchmesser des Wendeplatzes, die erforderliche Straßenbreite und –höhe oder die erforderliche Straßentraglast nicht gegeben, sind an der nächstliegenden, ohne Rückwärtsfahren und Rangieren von den Müllsammelfahrzeugen durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für die Bereitstellung von Abfallbehältnissen und sonstigen Abfällen (z. B. Sperrmüll) vorzusehen.
- Privatstraßen werden grundsätzlich nicht ohne schriftliche Genehmigung des Eigentümers unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte befahren.
- Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 12.09.2012 bis einschließlich 26.09.2012 statt.

- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 06.09.2012 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 27.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 01.12.2016 bis einschließlich 11.01.2017 statt.

- erneute Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 24.01.2019 bis einschließlich 25.02.2019 statt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1 Planungsziel

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV sieht die Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes um einen rd. 5,00 m breiten Streifen in Richtung Süden, zu Lasten des allgemeinen Wohngebietes, vor; hiermit wird die vorhandene Lage des Aldi Marktes an den Rechtsplan angepasst, sowie die Verkaufsfläche und Traufhöhe erhöht. Gleichzeitig wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine Eingeschossigkeit mit zugehöriger Traufhöhe festgesetzt, zur besseren Eingliederung des zukünftigen Baugebietes in das städtebauliche Umfeld.

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Umwelt sowie zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorbereitet, da die Änderung sich neben geringfügigen Änderungen der Bauflächen ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung bezieht.

Die Inanspruchnahme der bereits überplanten Flächen berücksichtigt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. 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 Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Aufgrund der geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen bei der Betrachtung der Schutzgüter.

Den in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Öffentliche Flächen werden geringfügig im Bereich der Straße "Am Sportplatz" festgesetzt. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Das Gebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen. Insofern werden keine neuen öffentlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Plans erforderlich.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.01.2019 bis 25.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 28.03.2019 durch den Rat der Gemeinde Schladen-Werla unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Schladen, den 14.05.2019

gez. i.V. Petrick
(Bürgermeister) Petrick

Siegel