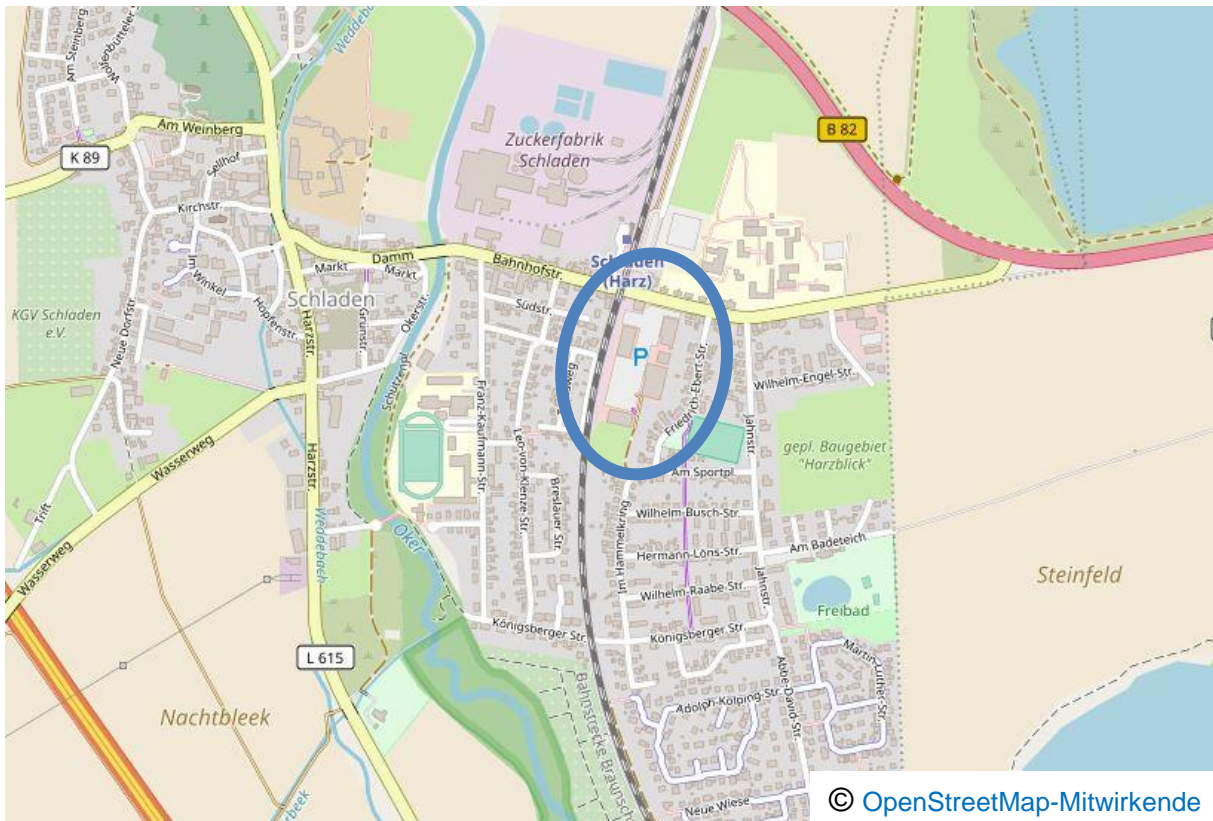


Begründung zum Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift 2. Änderung



Stand: 11/2023
§ 10(1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

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

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
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	13
2.1 Baugebiete	13
2.2 Erschließung	15
2.3 Ver- und Entsorgung	15
2.4 Grünordnung	15
2.5 Immissionsschutz	16
2.6 Bodenschutzschutz	18
2.7 Brandschutz	19
3.0 Umweltbericht	20
3.1 Einleitung	20
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	20
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	21
3.2.1 Bestand und Eingriffsermittlung	21
3.2.2 Entwicklungsprognose	22
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	23
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	23
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	23
3.3.4 Quellenangaben	24
4.0 Örtliche Bauvorschrift	24
5.0 Flächenbilanz	25
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	25
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	29
8.0 Zusammenfassende Erklärung	29
8.1 Planungsziel	29
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	30
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	31
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	31
11.0 Verfahrensvermerk	31

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, Gielde, 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 raumordnerischen Vertrag zwischen der Gemeinde Schladen-Werla und dem Regionalverband Großraum Braunschweig wurde mittlerweile die Aufgabe der grundzentralen Zuweisung für Hornburg geregelt.

Durch das Gemeindegebiet führt die BAB A 36 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⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung

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 1. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" betraf den südlichen Teilbereich des Sondergebietes sowie das allgemeine Wohngebiet.



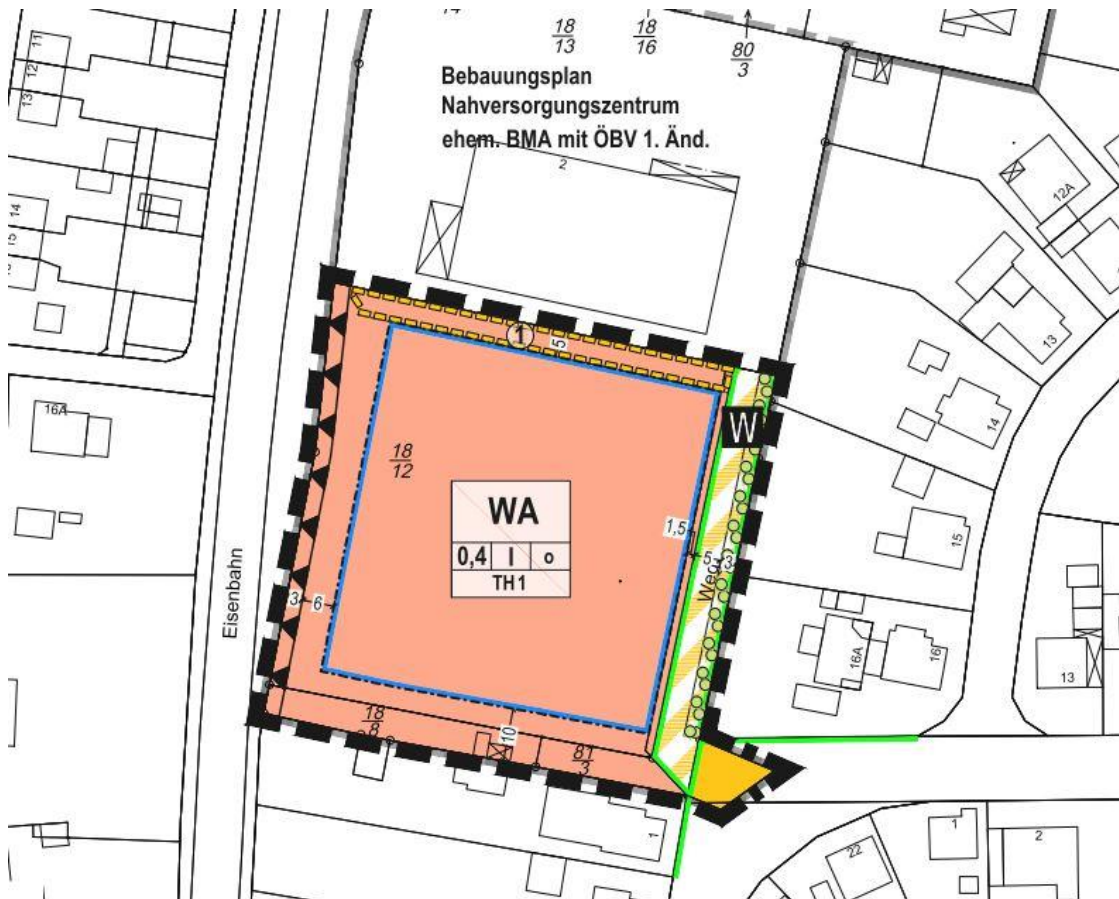
Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" (ohne Maßstab); 1. Änderung

Ziel des Bebauungsplans war es u. a., die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen von zuvor 915 m² auf 1.280 m² anzuheben, die 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 wurde gleichzeitig eine Traufhöhe festgesetzt. Die 1. Änderung wurde am 23.05.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel bekannt gemacht.

Bedingt durch die mit der 1. Änderung verbundene Erhöhung der Verkaufsfläche (siehe auch Kapitel 1.3 und 1.4) wurde für die verbleibenden nördlichen Sondergebietsflächen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen. Letzte wurde am 17.01.2019 bekannt gemacht.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" dient lediglich der Verlagerung eines bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes; sie beinhaltet nur eine geringfügige Veränderung, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt.



Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" (ohne Maßstab); 3. Änderung
Die 3. Änderung trat am 27.05.2021 in Kraft.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um den Planbereich des Nahversorgungszentrums neu zu ordnen, an den Bestand anzupassen und zukunftssicher aufzustellen.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Erhöhung der bestehenden Verkaufsfläche für die Sondergebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Die zukünftigen Verkaufsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Gebiet	Markt	Geplante Verkaufsflächen [m ²]			Erweiterung [m ²]
		periodische	aperiodisch	gesamt	
Sondergebiet 1	Rossmann	550	150	700	250
	Tedi	15	385	400	---
	Kik	65	335	400	---
	K + K	---	330	330	---
	Werla Apotheke	100	---	100	---
Sondergebiet 2	Lidl	1.170	130	1.300	300
Sondergebiet 3	Rewe	1.920	160	2080	330
	Bäckerei	30	---	30	10

Um die Erweiterung des Rewe- Marktes zukünftig in dem SO 3 realisieren zu können, wird der Rossmann von eben diesem in das zukünftige SO 1 umziehen.

Für den Aldi- Markt in dem südlich angrenzenden SO 4 wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Verkaufsfläche von 1.280 m² zugelassen.

Im Norden des Geltungsbereiches werden erstmalig Flächen im Umfang von rd. 0,29 ha überplant, welche nicht über einen Bebauungsplan erfasst sind, jedoch bereits im Bestand von den vorhandenen Märkten als Stellplätze und für die Erschließung genutzt werden. Für diese Bereiche erfolgt zugleich eine Neuaufstellung im Rahmen des Bebauungsplanes.

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Umwelt sowie zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorbereitet, da die Änderung sich neben geringfügigen Änderungen der Bauflächen ausschließlich auf die zulässigen Verkaufsflächen 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 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.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Das zukünftige Konzept stellt sich wie folgt dar:



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

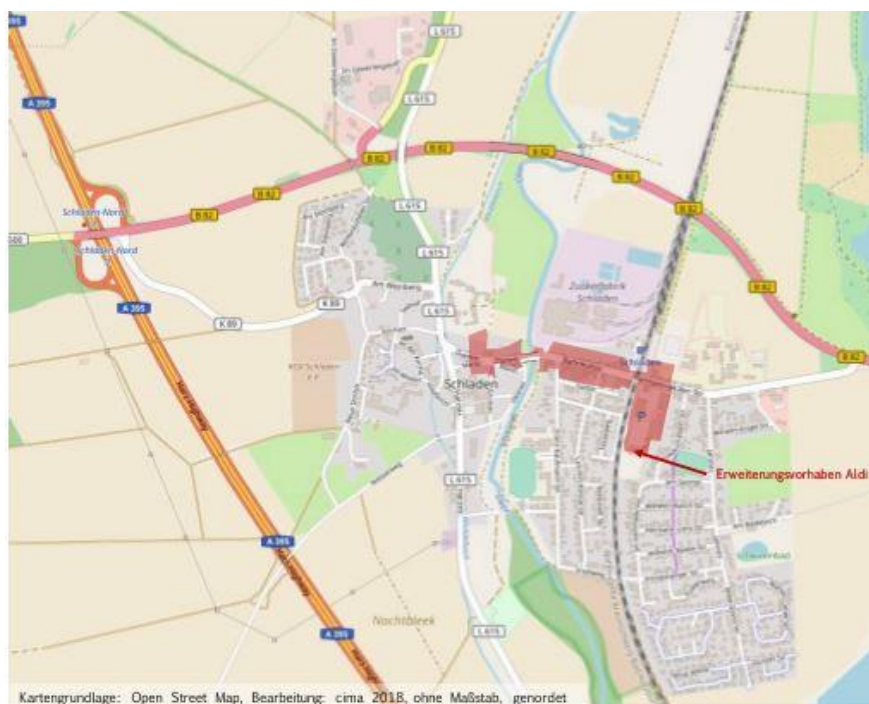
Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Marktes löste die Gemeinde die 1. 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 Veränderungssperre 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 Verträglichkeitsanalyse⁴⁾ für den Standort einzuholen ist. Diese wurden durch die CIMA erstellt.

In Abstimmung mit der Regionalplanung und im Sinne der Entwicklung und Sicherung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schladen-Werla wurde eine Untersuchung zur Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches für den Ortsteil Schladen⁵⁾ aufgestellt.



Auszug CIMA-Gutachten: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

- 4) CIMA Beratung + Management GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Märkte LIDL, REWE und ROSSMANN in Schladen-Werla, Ortsteil Schladen, Hannover, 22.06.2022
- 5) CIMA Beratung + Management GmbH: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortsteil Schladen, Gemeinde Schladen-Werla, Hannover, 15. März 2018

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

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 Zentren ergänzender 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.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage:

In der Gesamtschau bietet sich – trotz der relativ weitläufigen bandartigen Struktur – ein plausibles, siedlungsstrukturell-funktionales Bild für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Schladen. Dies gilt explizit auch für die Einbeziehung des Standortes Hermann-Müller-Straße 1 - 2 (mit u. a. auch Aldi) in den ZVB.

Der ZVB ist nicht nur im Ortsteil Schladen (Sitz der grundzentralen Funktion laut Raumordnung) sondern im gesamten Gemeindegebiet der dominierende Einzelhandelsstandort. Innerhalb des ZVB, wie auch innerhalb der Gesamtgemeinde, kommt dabei dem Standort Hermann-Müller-Straße 1 - 2 eine sehr bedeutende Nahversorgungsfunktion zu. Die Sicherung der Nahversorgung ist wiederum die Kernaufgabe eines Grundzentrums.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Schladen ist daneben der in der Gemeinde klar führende Einzelhandelsstandort für das Angebot zentrenrelevanter Sortimente.

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 waren auch die Verflechtungsbereiche neu zu definieren, da das in Überarbeitung befindliche regionale Raumordnungsprogramm keine Teilfunktionen mehr zuweisen wird.

Im vorliegenden Fall zeigte 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 kam zu dem Ergebnis, dass der zentrale Versorgungsbereich von Schladen den dominierenden Einzelhandelsschwerpunkt in der Gemeinde Schladen-Werla darstellt; dem historischen Ortskern von Hornburg wurde hingegen eine untergeordnete Versorgungsaufgabe attestiert. Unter Beibehaltung einer Funktionszuweisung im Rahmen des zentralen Orte Systems für Hornburg wäre eine Sicherung resp. Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Schladen aufgrund des raumordnerischen "Hemmschuhs" nicht möglich gewesen, so dass die Gemeinde Schladen-Werla die Aufgabe der teilzentralen Grundfunktion in dem OT Hornburg beschlossen hat. Da das RROP 2008 weiterhin anzuwenden ist, wurde die rechtliche Absicherung in einem raumordnerischen Vertrag mit dem Regionalverband geregelt.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen. Die Planung sieht neben der Bestandssicherung vor, eine Erweiterung der bestehenden Märkte LIDL, REWE und Rossmann zu ermöglichen. Der Rossmann wird von seinem derzeitigen Standort in das zukünftige SO 1 verlagert werden, um die Erweiterung des REWE an dieser Stelle ermöglichen zu können. Zugleich

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

wird die erfolgte Erweiterung des Aldi-Marktes auf maximal 1.280 m² Verkaufsfläche in die Betrachtung eingestellt.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ⁶⁾ wurden die geplanten Erweiterungen geprüft. Für den LIDL-Markt ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um insgesamt ca. 300 m² von aktuell ca. 1.000 m² auf zukünftig ca. 1.300 m² vorgesehen. Der REWE-Markt wird auf einer um ca. 330 m² vergrößerten Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.750 m² auf zukünftig ca. 2.080 m² geplant. Ergänzt wird der Markt jeweils um die Bäckerei, für die die Verkaufsfläche um ca. 10 m² von aktuell ca. 20 m² (Grundfläche: ca. 90 m²) auf zukünftig ca. 30 m² (Grundfläche: ca. 123 m²) erweitert werden soll. Für den Rossmann-Markt sehen die Planungen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 250 m² von aktuell ca. 450 m² auf zukünftig ca. 700 m² vor.

Zusätzlich wurden die Bestandsmärkte KIK (ca. 400 m²), TEDI (ca. 400 m²), K+K SCHUHCENTER (ca. 330 m²) sowie die WERLA_ APOTHEKE (ca. 100 m²) in die Betrachtung der Gesamtverkaufsflächen eingestellt.

Daher wird eine Erhöhung um 890 m² gegenüber dem Bestand vorbereitet. Infolge erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.450 m² auf ca. 5.340 m² im Plangeltungsbereich der vorliegenden Änderung.

Durch die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze 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).

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5 LROP)

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6 LROP)

- 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)

⁶⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Märkte LIDL, REWE und ROSSMANN in Schladen-Werla, Ortsteil Schladen, Hannover, 22.06.2022

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

- 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 (Beeinträchtungsverbot). (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP)
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m² interkommunal abzustimmen (**Abstimmungsgebot**). (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 11 RROP)

Aus dem Gutachten ergibt sich für die geplante Erweiterung der Märkte folgendes:

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

- Kongruenzgebot

Anhand des Gutachtens ist davon auszugehen, dass für den Kongruenzraum (Gemeinde Schladen-Werla) sich eine sortimentsbezogene Umsatzherkunft der Hauptsortimente "Nahrungs- und Genussmittel" von 75,9 %, "Drogerie-, Parfümeriewaren" von 72,3 % und "Randsortimente" von 75,7 % ergibt. Somit liegen die Umsatzanteile der einzelnen Sortimente von außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Schladen-Werla bei 24,3 % bis 27,7 %, und somit unter der formulierten 30 %-Schwelle des LROP. Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von ca. 24,7 % von außerhalb der Gemeinde Schladen-Werla unterschritten.

- 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 stellt ein Projekt mit nahversorgungsrelevanten und damit auch zentrenrelevanten Kernsortimenten dar. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, gelegen im faktisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Schladen. Der Bahnhof Schladen sowie der ZOB liegen in rd. 250 m Entfernung, so dass eine sehr gute Einbindung in das Netz des ÖPNV besteht.

- Beeinträchtungsverbot

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgungslagen des vorliegenden Planvorhabens wurde eine Verträglichkeitsanalyse ⁷⁾ erstellt. Dabei untersucht die Analyse ausschließlich die durch die Erweiterung ausgelösten Umsatzverlagerungen, da das Umsatzgefüge bereits die bestehenden Märkte 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. 890 m² unterteilt sich in 515 m² Nahrungs- und Genussmittel, 205 m² Drogerie und Parfümwaren sowie 170 m² Randsortimente des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches. Da sich der Verkaufsflächenzuwachs von ca. 170 m² auf verschiedene Sortimente (Drogerie- und Parfümeriewaren (periodisch), Zeitschriften, Schnittblumen (periodisch), Bekleidung,

⁷⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsanalyse und raumordnerische Prüfung zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscountmarktes im Schladen-Werlaer Orts-
teil Schladen, Hannover, 23. Mai 2018

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Wäsche (aperiodisch), Bücher, Schreibwaren (aperiodisch), Spielwaren, Hobbybedarf (aperiodisch), Elektroartikel, Unterhaltungselektronik (aperiodisch), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch), Einrichtungsbedarf (aperiodisch) und Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel (aperiodisch)) aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt.

Bei Drogerie und Parfümwaren ermittelt die Analyse Umsatzumverteilungen in dem zentralen Versorgungsbereich von Goslar-Vienenburg von rd. 4,9 %; und im sonstigen Untersuchungsgebiet von Osterwieck von 1,5 %. In sämtlichen weiteren untersuchten relevanten Nachbargemeinden kommt es zu keiner Veränderung oberhalb der Nachweisgrenze. Im Bereich des faktischen zentralen Versorgungsbereiches von Schladen kommt es zu Umsatzumverteilungen von 15,3 %. Diese gehen primär zu Lasten des bestehenden Aldi-Marktes. Auch wenn hier die Regelvermutungsgrenze von 10 % überschritten wird, ist aufgrund der vor kurzem erfolgten Modernisierung und Erhöhung der Verkaufsfläche auf rd. 1.280 m² nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von einer Betriebsschließung des Marktes oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen der städtebaulich integrierten Lage insgesamt zu rechnen. Durch die Neuaufstellung des Rossmanns und die Erweiterung der übrigen Märkte wird zusätzlich eine agglomerierende Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes erfolgen, welche sich auch positiv für den Aldi-Markt auswirken wird. Darüber hinaus betrifft die absolute Umsatzumverteilung von rd. 0,12 Mio. € nur ein Randsortiment des Marktes.

Für die beiden übrigen o. g. betroffenen Untersuchungsbereiche liegen die Umsatzumverteilungen weit unter der 10 % Grenze. Da hier keine entsprechende Vorschädigung vorliegt, kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, und das Planvorhaben als verträglich eingestuft werden kann.

Für Nahrungs- und Genussmittel werden für sonstige Lagen von Liebenburg, den perspektivischen ZV Remlingen, das sonstige Untersuchungsgebiet SG Elm-Asse, den ZV Osterwieck und das sonstige Untersuchungsgebiet Salzgitter keine Beeinflussungen prognostiziert. Umsatzumverteilungen von unter 1 % sind für Goslar-Vienenburg (sowohl ZV als auch sonstige Lagen), den ZVB Liebenburg und das sonstige Untersuchungsgebiet Osterwieck zu erwarten. Für das sonstige Untersuchungsgebiet der SG Oderwald wird von 1,8 % ausgegangen. Die höchsten Quoten sind auch hier in der Gemeinde Schladen-Werla zu finden. So wird es in sonstigen Lagen von Schladen zu 7,9 % und im faktischen ZV von Schladen zu 13,8 % Umsatzumverteilungen führen.

Bei den unter den sonstigen Lagen Schladen-Werla gelisteten Märkten handelt es sich vordringlich um den NP Markt in Hornburg. Im faktischen ZV Schladen ist von der Umsatzumverteilung ebenfalls vordringlich der bestehende Aldi-Markt betroffen. Auch wenn es sich bei Nahrungs- und Genussmitteln um das Hauptsortiment eben dieses Marktes handelt, geht die Analyse – wie bereits bei den Drogerie- und Parfümeriewaren – durch die Attraktivitätssteigerung des gesamten Standortes von keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen aus.

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

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

i. d. R. unvereinbar. Die für die Gemeinde selbst prognostizierten Umsatzumverteilungen von max. 15,3 % durch die Erweiterung des faktischen ZV für den ebenda angesiedelten Aldi-Markt stellt die Gemeinde mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass durch die zeitlich vorverlagerte Erweiterung des Aldi-Marktes eben dieser bereits Umsatzumverlagerungen von rd. 6,6 % in dem mit der vorliegenden 2. Änderung überplanten Bereich erzeugt hat, welche in diesem Zusammenhang auch als sog. Rückholeffekte zu verstehen sind. Aufgrund der nicht vorhandenen Vorschädigung einzelner Einzelhändler ist davon auszugehen, dass diese Umsatzumverteilungen nicht erheblich sind, und nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen innerhalb der Gemeinde Schladen-Werla führen werden.

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen ist. Die interkommunale Abstimmung der Planung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

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. Gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO sind Einzelhandelszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe als Sondergebiete (SO) festzusetzen. Aufgrund des mittlerweile erfolgten Verkaufes einzelner Flächen sowie der aktuellen Rechtsprechung erfolgt eine Aufteilung in 3 Sondergebiete, um vordringlich die Verkaufsflächen eigentümerbezogen zu regeln. Die Verkaufsflächenzahlen entsprechen dabei den gutachterlich auf ihre Einzelhandelsverträglichkeit geprüften Verkaufsflächen.

Die zulässige Verkaufsfläche wird grundflächenbezogen als Verkaufsflächenzahl festgesetzt, um eine rechtlich eindeutige Regelung zu treffen. Hierfür wird in der Systematik der gutachterlichen Prüfung zwischen Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs unterschieden. Die den Verkaufsflächenzahlen setzen sich wie folgt zusammen:

- Sondergebiet SO 1: bis zu VKZ 0,103 (730 m²) periodischer Bedarf und VKZ 0,169 (1.200 m²) aperiodischer Bedarf
- Sondergebiet SO 2: bis zu VKZ 0,192 (1.170 m²) periodischer Bedarf und VKZ 0,022 (130 m²) aperiodischer Bedarf
- Sondergebiet SO 3: bis zu VKZ 0,275 (1.950 m²) periodischer Bedarf und VKZ 0,023 (160 m²) aperiodischer Bedarf

Dabei wurden Flächen von 7.100 m² für das SO 1, 6.100 m² für das SO 2 und 7.100 m² für das SO 3 zugrunde gelegt.

Bei der Bestandserhebung für die Einzelhandelsbewertung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Branchen, die für die Analyse danach zu 14 Warengruppen zusammengefasst wurden. Eine Aufteilung in Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfs wurde entsprechend der Auswirkungsanalyse wie folgt vorgenommen:

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Periodischer Bedarf

Warengruppen	Branchen/Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Arzneimittel (Apotheken) Drogerie-, Parfümeriewaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Schnittblumen, Floristik Zeitschriften, Zeitungen

Aperiodischer Bedarf

Warengruppen	Branchen/Sortimente
Bekleidung, Wäsche	Oberbekleidung Wäsche, sonstige Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe Lederwaren
Bücher, Schreibwaren	Bücher Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Elektrogeräte, Leuchten Unterhaltungselektronik Foto Computer, Büro-/ Telekommunikation
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel) Optik, Hörgeräteakustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien Möbel Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	Zoobedarf Baumarktartikel, Werkzeuge Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Kfz-Zubehör Pflanzen, Erden

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Für Sondergebiete (SO) ist ein abschließender Nutzungskatalog festzulegen. Der Lage des Gebietes im gemischt geprägten faktischen Versorgungsbereich der Gemeinde geschuldet, werden in dem Sondergebiet 1 zusätzlich zur Einzelhandelsnutzung auch die im Umfeld übliche, nicht störende Betriebe, Dienstleistungen und Möglichkeiten für freie Berufe zugelassen, um auch ggf. die Ansiedlung einer Arztpraxis zu ermöglichen. Diese soll jedoch nur eine ergänzende Funktion erfüllen, da die die Präferenz des Änderungsbereiches in der Versorgung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs gesehen wird.

Die übrigen Festsetzungen werden einheitlich für die Sondergebiete 1, 2 und 3 getroffen. Für den Fall, dass innerhalb der Sondergebiete auch eine Betriebsleiterwohnung oder ähnliches Wohnen vorgesehen sein sollte, wird dieses auch weiterhin in jedem Sondergebiet ermöglicht.

Zur Anpassung des Rechtsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten wird die Nutzungsabgrenzung zwischen den Sondergebieten sowie die innere Erschließung – auch zur Anbindung des südlich liegenden Aldi-Marktes – auf die vorhandenen Flurstücksgrenzen verschoben.

Die übrigen Festsetzungen des Urplans besitzen für die Sondergebiete auch weiterhin Bestand und sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

2.2 Erschließung

Die äußere Einbindung erfolgt auch weiterhin durch die bestehende innere Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hermann-Müller-Straße. Der Bebauungsplan sichert das hierfür vorgesehene Flurstück als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg".

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 für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gleichzeitig gesichert.

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

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. In dem Bereich selbst entsteht Lärm, welcher dem Gewerbelärm zuzuordnen ist. Insofern wurde eine schalltechnische Untersuchung⁸⁾ erarbeitet. Es wurde geprüft, ob die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet und in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Maßgebend in der Bauleitplanung sind hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"), welche in dem vorliegenden Schallgutachten zur Beurteilung der schalltechnischen Belastung zugrunde gelegt wurden. Hier sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Bei Sondergebieten ist jedoch der Schutzanspruch entsprechend der Nutzung zu definieren. Dabei ist großflächiger Einzelhandel schalltechnisch vergleichbar mit der Nutzung in Misch-/ Kerngebieten bis zu Gewerbegebieten. Das bereits im Zusammenhang mit dem Urplan erstellte Schallgutachten stellte hierbei auf der sicheren Seite auf Mischgebieten ab. Diese Einstufung wurde auch vorliegend übernommen.

Die berechneten Geräuschemissionen sind dabei getrennt nach den einzelnen Lärmquellenarten (Verkehr, Gewerbe) jeweils mit den schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen.

Für Verkehrslärm werden im Rahmen der Abwägung zusätzlich die Regelungen der 16. BImSchV) beachtet, welche bei Neubau oder einer wesentlichen Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges für den Baulastträger maßgebend ist. Für die Berechnung von Gewerbelärm ist grundsätzlich die TA Lärm) maßgebend, welche in der Genehmigungspraxis ihre Anwendung findet. Die Grenzwerte der TA Lärm sind i. d. R. identisch mit den Orientierungswerten der DIN 18005. Während der Gewerbelärm i. d. R. nicht der Abwägung zugänglich ist (z. B. mittels Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen), besteht diese Möglichkeit grundsätzlich bei Verkehrslärm.

Bei der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit geht das Gutachten sowohl von der künftigen respektive vorhandenen Nutzung im Planbereich als auch von der tatsächlich vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft aus. Der Schutzanspruch der Nachbarschaft wird entsprechend der vorliegenden Nutzungen mit allgemeinem Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgelegt.

Für Verkehrslärm liegt eine Vorbelastung für das Plangebiet vor. Westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahntrasse Braunschweig–Bad Harzburg, nördlich die Hermann-Müller-Straße. Die Hauptbelastung resultiert hierbei aus erstgenannter Lärmquelle.

⁸⁾ Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA", der Gemeinde Schladen-Werla, Bonk Maire Hoppmann PartGmbH, Nr. 23053 Garbsen, den 14.08.2023

- Gewerbelärm

Gewerbelärbelastungen bestehen vordringlich aus dem aus dem Bereich des Nahversorgungszentrums selbst. Das Gutachten zeigt hierbei auf, dass – wie bereits im Bestand vorhanden – eine verträgliche Nutzung mit der Nachbarschaft unter Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte an den Immissionsaufpunkten erfolgen kann. Unter Ansatz der Erweiterungsabsichten kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Bereich der zukünftigen Anlieferung des REWE-Marktes eine zusätzliche Schallschutzeinrichtung zu errichten ist. Nachtanlieferungen sind auch weiterhin nicht möglich.

Im Sinne der Flexibilität des hier vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes verzichtet die Gemeinde auf weitere Festsetzungen zum Gewerbelärm. Der Nachweis der Verträglichkeit ist erbracht, so dass eine Verlagerung auf die erforderliche Genehmigung erfolgen kann.

Es werden keine weiteren Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes für erforderlich gehalten.

- Verkehrslärm

Für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms wurde auf die Ergebnisse vorliegender Prognosezahlen der Deutschen Bahn AG und Zählraten auf der Hermann-Müller-Straße zurückgegriffen. Dabei wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehre für den Prognosehorizont 2030 zu Grunde gelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde bezüglich der Belastungen aus dem Verkehrslärm (Schiene und Straße) der ungünstigste Fall der freien Schallausbreitung angenommen, um im Rahmen der Planung ein geeignetes Instrument zur Festsetzung zu erhalten.

Für die Sondergebiete liegen die resultierenden Immissionsbelastungen aus Straßenverkehrslärm am Tag innerhalb der überbaubaren Fläche bei maximal 65 dB(A). Die höchsten Pegel liegen dabei im unmittelbaren Randbereich der Bauflächen zur Hermann-Müller-Straße zugewandt. In dem der Schienentrasse zugewandten überbaubaren Flächen ist der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten.

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen innerhalb der überbaubaren Fläche bei über 60 dB(A), so dass hier der maßgebende Wert von 50 dB(A) nachts um über 10 dB(A) überschritten wird. Dabei treten die größten Pegelwerte – entgegen den Tagzeiten – im Nahbereich der Schiene auf.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm ist vorhanden. Durch die integrierte Lage kommt ein Verzicht auf die Planänderung nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerörtlichen Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2,0 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen, so dass keine wesentlichen Verbesserungen in den am meisten betroffenen obersten Geschossen eintreten werden.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Durch Eigenabschirmung zu den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten werden die maßgebenden Orientierungswerte aus Verkehrslärm eingehalten. Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel III, IV und V vorzusehen.

Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schallgedämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder weniger in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) eingehalten wird.

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o. g. Festsetzungen abgewichen werden. Hierzu zählt u. a., dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt oder bauliche Maßnahmen, Eigenabschirmung, etc. erreicht werden.

Aufgrund der bestehenden respektive geplanten Anordnung der Baukörper und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen weist das Schallgutachten nach, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Dabei ist in den Sondergebieten das Betriebsleiterwohnen zugelassen, nicht jedoch allgemeine Wohnformen.

2.6 Bodenschutzschutz

Der Planbereich weist erhöhte Schwermetallgehalte im Boden auf, wie sie typischerweise im Okerbereich vorkommen, wie bereits im Urplan ausgeführt. Die vorliegende 2. 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.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

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 soll eine Erweiterung der Verkaufsflächen ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird es aufgrund der mittlerweile erfolgten Verkäufe einzelner Flächen erforderlich, das Sondergebiet bezüglich der Eigentumsverhältnisse entsprechend zu unterteilen. Hierzu werden die Sondergebiete 1 bis 3 neu gebildet. Der südlich angrenzende Aldi-Markt wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung überplant; für diesen wurde bereits ein Sondergebiet 4 gebildet. Gleichfalls wird die Erschließung von der Hermann-Müller-Straße an den Bestand angepasst sowie die bereits bestehenden Stellplatzflächen im Norden erstmalig in das Sondergebiet aufgenommen. Grundflächenzahl (GRZ) und Bauweise bleiben in den jeweiligen Baugebieten unverändert.

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 ⁹⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{10) 11)}

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ¹²⁾, 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.

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

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹¹⁾ DIN 18005

¹²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung

3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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.

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 Sonderbaufläche dar.

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

Der Planbereich ist vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen sowie deren Zuwegungen bebaut.

- 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.

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 und der Erschließung um rd. 0,19 ha, welche jedoch bereits baulich mit Stellplätzen sowie deren Zufahrten genutzt werden. Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung im Sondergebiet (0,8) ergibt sich gegenüber der bestehenden Versiegelung keine Veränderung. Insofern liegt kein zusätzlicher Eingriff vor.

- Schutzgut Wasser

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

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

- 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. 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 ein schalltechnisches Gutachten¹³⁾ erstellt, das neben dem Zu- und Abfahrtsverkehr zum Sondergebiet auch die Auswirkungen der Stellplätze und des Straßen- und Bahnverkehrs auf die Geräuschsituation darstellt (siehe auch Kap. 2.5 Immissionsschutz).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gewähr der Verträglichkeit zwischen Plangebiet und Nachbarschaft aufgrund der Emissionen aus dem Gebiet auch weiterhin möglich ist. Insofern verzichtet der Bebauungsplan auf weitergehende Regelungen. Der Schallschutz wird auch weiterhin abschließend auf Ebene der Genehmigung geregelt.

Innerhalb des Plangebietes werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, um die Anforderungen an den passiven Schallschutz aufgrund von Verkehrslärm – hier vordringlich aufgrund der angrenzenden Bahntrasse sicherzustellen. Wesentliche Veränderungen zum Bestand ergeben sich nicht. 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 vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter. Eine detaillierte flächenbezogene Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

¹³⁾ Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA", der Gemeinde Schladen-Werla, Bonk Maire Hoppmann PartGmbH, Nr. 23053 Garbsen, den 14.08.2023

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Mit Blick auf die o. g. nicht vorhandenen 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 Kauf; Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden nicht erforderlich.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Schladen-Werla kommt mit der Sicherung des Einzelhandelsschwerpunktes ihrer Versorgungsaufgabe und Sicherung von Arbeitsplätzen nach.

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 2. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV soll eine Erweiterung der Verkaufsflächen für einen Teil der bestehenden Märkte ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird es aufgrund der mittlerweile erfolgten Verkäufe einzelner Flächen erforderlich, das Sondergebiet bezüglich der Eigentumsverhältnisse entsprechend zu unterteilen. Hierzu werden die Sondergebiete 1 bis 3 neu gebildet. Der südlich angrenzende Aldi-Markt wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung überplant; für diesen wurde bereits ein Sondergebiet 4 gebildet. Gleichfalls wird die Erschließung von der Hermann-Müller-Straße an den Bestand angepasst sowie die

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

bereits bestehenden Stellplatzflächen im Norden erstmalig in das Sondergebiet aufgenommen. In dem Sondergebiet 1 werden erstmalig freie Berufe mit der Intention Flächen für eine Arztpraxis zu schaffen, zugelassen. Die Bodenversiegelung wird nicht erhöht. Negative Umweltauswirkungen in der Folge der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Wolfenbüttel; Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Schladen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)-

4.0 Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV wird durch die vorliegende 2. Änderung nicht tangiert. Sie besitzt weiterhin Bestand.

5.0 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt auf:

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Sondergebiete	2,02	92 %
- davon SO 1	0,71	
- davon SO 2	0,61	
- davon SO 3	0,71	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,17	8 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	2,19	100 %

Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unterteilen sich mit 0,05 ha auf das SO 1 und 0,02 ha auf das SO 3.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Mit Schreiben vom 25.11.2022 hat die **DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Bau-recht II** folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Entlang des Plangebiets verläuft in circa 13 m Entfernung die Bahnstrecke 1901 Braunschweig – Bad Harzburg, Bahn-km 28,244 – 28,461. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 190 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Auf dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass entlang der Bahnstrecke mehrere Bäume gepflanzt werden sollen. Im Anhang ist explizit von "hochstämmigen" Bäumen die Rede. Vor dem Hintergrund der Pläne diese Strecke langfristig zu elektrifizieren, können wir dem Bepflanzen dieses Abschnittes mit Bäumen nicht zustimmen. Ein entsprechender Sicherheitsabstand zum Gleis kann an dieser Stelle nicht gewährleistet werden. Als Ergänzung ein Auszug aus unserer Richtlinie 882:

"Als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher sind 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m, gemessen von der Gleismitte des äu-

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Bersten Gleises, in jedem Fall einzuhalten. Bedenken Sie jedoch, dass größere Sträucher durchaus Seitenausdehnungen über 5 m und größere Bäume Kronenradien von über 15 m zur Lichtseite hin erreichen können. Grundsätzlich gilt: Je weiter weg Sie Gehölze von Gleisanlagen pflanzen, umso höher die Wahrscheinlichkeit, dass das Gehölz lange erhalten werden kann. Bei geringen Abständen (z. B. den o. g. Mindestabständen für Bäume) ist meist vorzeitige Entnahme der Gehölze zur Verkehrssicherung nötig."

Wir bitten daher darum eine entsprechende Alternative bezüglich der Bepflanzung zu planen, welche den Mindestabständen entspricht.

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

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.

Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Mit Schreiben vom 06.11.2023 hat die **DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Bau-recht II** folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Entlang des Plangebiets verläuft in circa 13 m Entfernung die Bahnstrecke 1901 Braunschweig – Bad Harzburg, Bahn-km 28,244 – 28,461. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:

Wir haben bereits am 25.11.2022 unsere Gesamtstellungnahme TÖB-NI-22-145190 abgegeben. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise sind weiterhin zu beachten.

Zusätzlich möchten wir erneut auf unsere Bedenken zur Bepflanzung hinweisen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Auf dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass entlang der Bahnstrecke mehrere Bäume gepflanzt werden sollen. Im Anhang ist explizit von „hochstämmigen“ Bäumen die Rede. Vor dem Hintergrund der Pläne diese Strecke langfristig zu elektrifizieren, können wir dem Bepflanzen dieses Abschnittes mit Bäumen nicht zustimmen. Ein entsprechender Sicherheitsabstand zum Gleis kann an dieser Stelle nicht gewährleistet werden. Als Ergänzung ein Auszug aus unserer Richtlinie 882:

„Als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher sind 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises, in jedem Fall einzuhalten. Bedenken Sie jedoch, dass größere Sträucher durchaus Seitenausdehnungen über 5 m und größere Bäume Kronenradien von über 15 m zur Lichtseite hin erreichen können. Grundsätzlich gilt: Je weiter weg Sie Gehölze von Gleisanlagen pflanzen, umso höher die Wahrscheinlichkeit, dass das Gehölz lange erhalten werden kann. Bei geringen Abständen (z.B. den o.g. Mindestabständen für Bäume) ist meist vorzeitige Entnahme der Gehölze zur Verkehrssicherung nötig.“

Wir bitten daher darum eine entsprechende Alternative bezüglich der Bepflanzung zu planen, welche den Mindestabständen entspricht.

Mit Schreiben vom 15.11.2022 hat die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903**.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.



Mit Schreiben vom 22.11.2022 hat die **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** folgende Stellungnahme vorgebracht:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.10.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 26.10.2022 bis einschließlich 28.11.2022 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 26.10.2022 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 28.11.2022 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 13.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 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 2. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV soll eine Erweiterung der Verkaufsflächen für einen Teil der bestehenden Märkte ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird es aufgrund der mittlerweile erfolgten Verkäufe einzelner Flächen erforderlich, das Sondergebiet bezüglich der Eigentumsverhältnisse entsprechend zu unterteilen. Hierzu werden die Sondergebiete 1 bis 3 neu gebildet. Der südlich angrenzende Aldi-Markt wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung überplant; für diesen wurde bereits ein Sondergebiet 4 gebildet. Gleichfalls wird die Erschließung von der Hermann-Müller-Straße an den Bestand angepasst sowie die bereits bestehenden Stellplatzflächen im Norden erstmalig in das Sondergebiet aufgenommen. In dem Sondergebiet 1 werden erstmalig freie Berufe mit der Intention Flächen für eine Arztpraxis zu schaffen, zugelassen.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Umwelt sowie zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorbereitet, da die Änderung sich neben geringfügigen Änderungen der Bauflächen ausschließlich auf bereits im Bestand genutzte Flächen 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 Gemeinde 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.

Zur Bewertung der Schallemissionen (Schutzgut Mensch) wurde ein Schallgutachten erstellt, welches unter Ansatz des Bestandes resp. der vorgesehenen Planung den Nachweis des sicheren Einhaltes der Schutzansprüche in der Nachbarschaft gewährleistet. Für den Planbereich selbst regelt der Bebauungsplan erstmalig zu berücksichtigende Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm.

Den in den Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten. Emissionen aus dem angrenzenden Bahnverkehr waren bereits zuvor vorhanden, so dass ein verträgliches Nebeneinander auch weiterhin gewährleistet werden kann.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

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 nicht 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 06.10.2023 bis 06.11.2023 öffentlich ausgelegen.

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

Schladen, den

.....

(Bürgermeister)