Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO	Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
GF 4000 m²	Geschossfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
FH 11 m	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemessen über dem Bezugspunkt nach § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (§ 18 BauNVO)

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

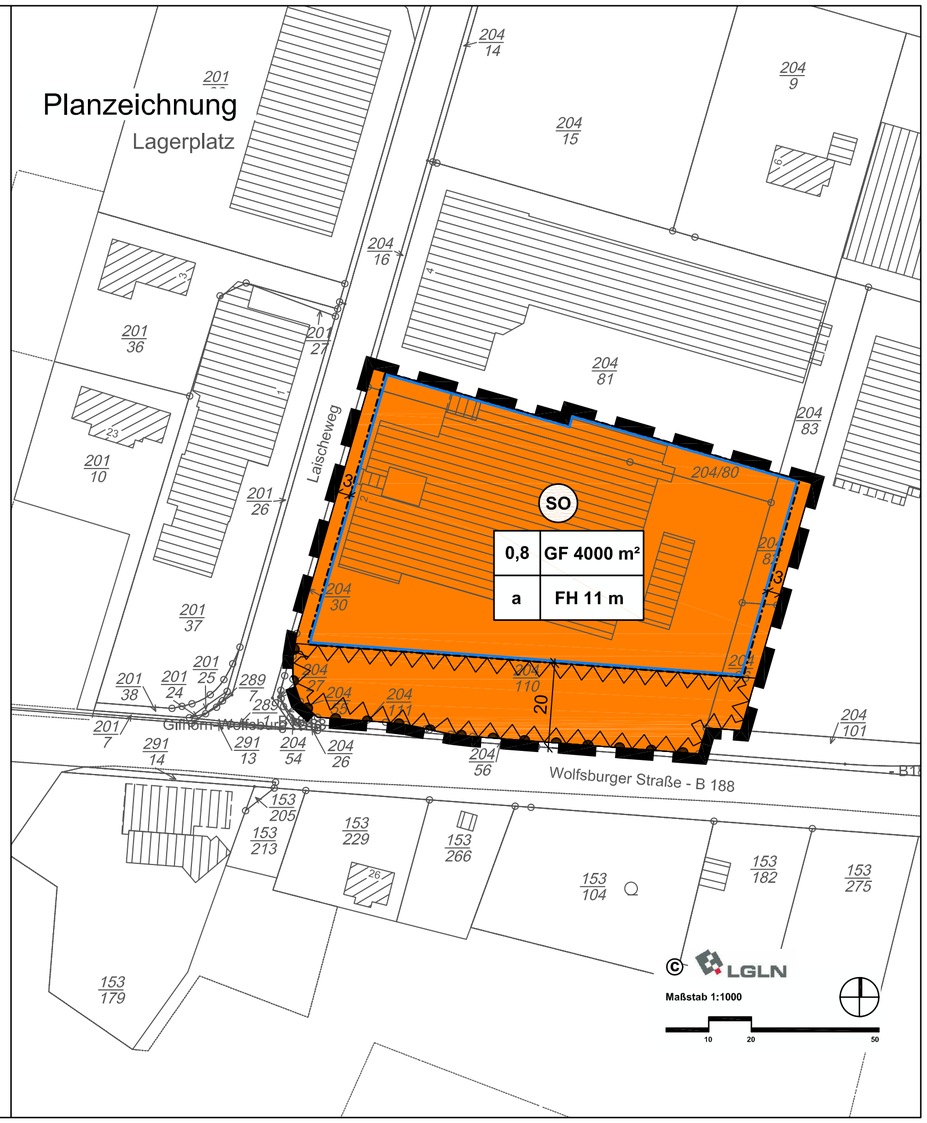
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. sonstige Planzeichen

	von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der letzten Änderung 2013.



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums das überwiegend der Nahversorgung dient.
Folgende Nutzungen sind zulässig: ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1920 m² bestehend aus zwei Discountmärkten mit jeweils maximal 1100 m² Verkaufsfläche, kleineren Einzelhandelsbetrieben, Büros und Arztpraxen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben.
Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment der Einzelhandelsbetriebe muss mindestens 70% betragen.

(2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet die Begrenzung des § 19 Abs. 4 Satz 2 für Stellplätze und Zufahrten auf eine maximale GRZ von 0,8 nicht anzuwenden ist.

(3) Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Sinne des § 18 BauNVO wird die mittlere Höhe des Laischeweges gemessen auf der gesamten Länge des an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitts an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

§ 2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise ist festgesetzt - offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude sind auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

§ 3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche von Hochbauten freizuhalten ist. Die Fläche soll für Stellplätze genutzt werden.

Gemeinde Weyhausen

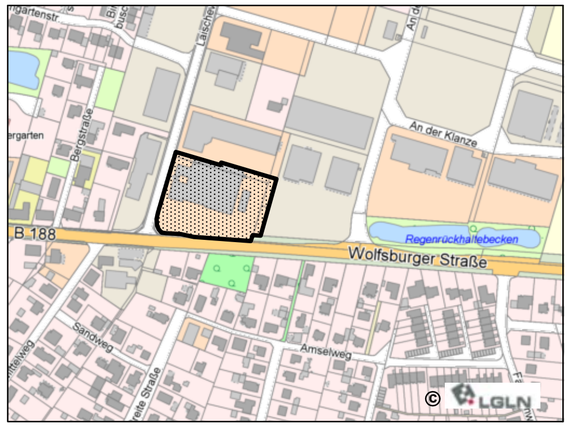
Samtgemeinde Boldecker Land
Landkreis Gifhorn

Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Laischeweg" 2. Änderung

Abschrift der Urschrift
Stand 06. März 2017

Maßstab: 1 : 1000



Lage im Raum

Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Weyhausen die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Laischeweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Weyhausen, den 18.Mai 2017

gez.Gaby Klose L.S.
Die Bürgermeisterin Bürgermeisterin

Planunterlage

Gemarkung: Weyhausen Maßstab 1:1000
Flur
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03 /16). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5)

Gifhorn, den 25.04.2017
LGLN Landesamt für Geoinformation gez. Eysell
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig/ Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn L.S.
Am Schloßgarten 6, 38518 Gifhorn

Planverfasser

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch das Büro für Stadt-Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben und Gretchenstr. 27, 30161 Hannover erarbeitet.

Irxleben, den 21.04.2017

gez. J. Funke
Funke - Architekt für Stadtplanung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhausen hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Laischeweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 19.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weyhausen, den 18.Mai 2017

gez.Gaby Klose L.S.
Die Bürgermeisterin Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.01.2017 bis einschließlich 01.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 18.Mai 2017

gez.Gaby Klose L.S.
Die Bürgermeisterin Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhausen hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2017, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 18.Mai 2017

gez.Gaby Klose L.S.
Die Bürgermeisterin Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.05.2017 im Amtsblatt Nr. 5 für die Samtgemeinde Boldecker Land bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

Weyhausen, den 06.Juni 2017

gez.Gaby Klose L.S.
Die Bürgermeisterin Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung oder die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

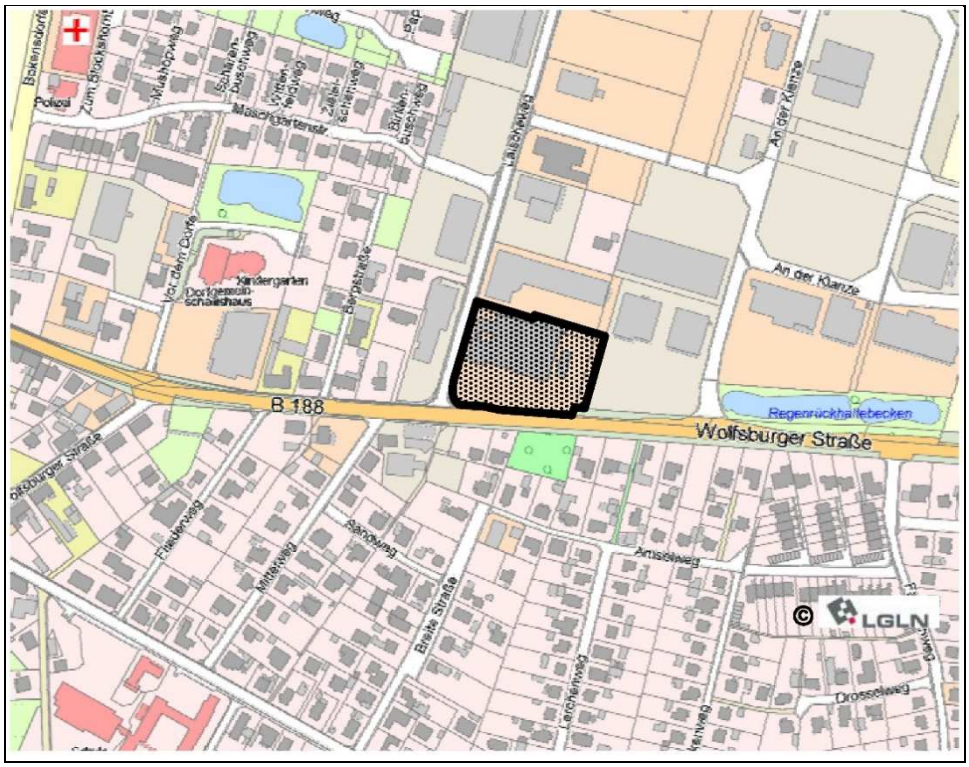
Weyhausen, den

Die Bürgermeisterin

Bauleitplanung der Gemeinde Weyhausen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Laischeweg" 2. Änderung

Abschrift der Urschrift



Lage in der Gemeinde Weyhausen

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
3.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	4
3.1.	Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne	4
3.2.	Regional- und Landesplanung	5
3.3.	Flächennutzungsplan	5
3.4.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	5
3.5.	Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten	5
4.	Begründung der Festsetzungen der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
4.4.	Öffentliche Verkehrsflächen	7
4.5.	Von Bebauung freizuhaltende Bereiche	8
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	8
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	8
6.1.	Erschließung	8
6.2.	Wirtschaftliche Belange	10
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.4.	Private Belange	11
7.	Flächenbilanz	11
8.	Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Laischeweg" Gemeinde Weyhausen	12

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nd. GVBl. S. 206)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Seit 1989 befindet sich in der Gemeinde Weyhausen nördlich der Wolfsburger Straße und östlich des Laischeweges ein Einkaufszentrum, bestehend aus zwei Discountmärkten (Aldi und Netto), einem Friseur, einem Blumenladen, der Volksbank und eine Arztpraxis. Das Einkaufszentrum wurde nach 1995 erweitert. Inzwischen entsprechen die Rahmenbedingungen für Warenpräsentation und Betriebslogistik nicht mehr den Anforderungen an moderne Einzelhandelsbetriebe. Weiterhin ist der Verkaufsflächenbedarf für die Standardsortimente der Discountwarenanbieter gestiegen. Es ist daher vorgesehen, die bestehenden Discountmärkte abzubrechen und neue Märkte an der Stelle zu errichten. Die Verkaufsflächen sollen sich beim Discounter Aldi von 875 m^2 auf 1.031 m^2 erhöhen und beim Discounter Netto von 824 m^2 auf 800 m^2 verringern. Für diese Betriebsentwicklung liegt eine Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung Juni 2016) vor, die die Verträglichkeit der Verkaufsflächenentwicklung nachweist.
Für den Standort gilt derzeit der Bebauungsplan Gewerbegebiet Laischeweg in der Fassung der 1. Änderung. Die 1. Änderung, die das vorliegende Plangebiet umfasst, wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.12.1988 rechtsverbindlich. Sie beinhaltet das Sondergebiet für das Einkaufszentrum, beschränkt jedoch die im Einkaufszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf eine Verkaufsfläche von jeweils 700 m^2 und eine Obergrenze von insgesamt 1.800 m^2. Die Geschossfläche insgesamt ist auf 3.000 m^2 beschränkt. Nach Norden ist eine Baugrenze im Abstand von 6 Metern südlich der Nordgrenze des Flur-

stücks 204/110 festgesetzt. Diese Sachverhalte werden bereits durch das Bestandsobjekt erheblich überschritten. Zukünftig ist eine Inanspruchnahme der Flächen bis zur Nordgrenze des Baugrundstückes und eine Überschreitung der Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe auf 700 m^2 Verkaufsfläche erforderlich. Der Landkreis Gifhorn hat geprüft, ob die Überschreitungen im Rahmen von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich ist.
Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Anpassung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben an wettbewerbsfähige Größen und Betriebsstrukturen. Der Versorgungsstandort leistet einen Beitrag zur Deckung der Grundversorgung im Versorgungsbereich Weyhausen. Zum Versorgungsbereich gehören neben der Gemeinde Weyhausen die Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß und Tappenbeck - somit die gesamte Samtgemeinde Boldecker Land. Die Änderung des Bebauungsplanes fördert die Belange der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.
Die vorliegende Planung umfasst insgesamt ca.1.920 m^2 Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Bestand beträgt ca. 132 m^2 Verkaufsfläche. Die hiermit verbundene Kaufkraftumverteilungsquote beträgt in der worst-case Einschätzung ca. 3% und bleibt damit deutlich unterhalb städtebaulich relevanter Größenordnungen. Der Bebauungsplan dient der Stärkung des Versorgungskerns in Weyhausen, der im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum festgelegt ist.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit wirksam durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet Laischeweg überplant, der in der Fassung der 1. Änderung gilt. Er setzt für das Plangebiet Sondergebiet Einkaufszentrum fest.
Das Einkaufszentrum ist örtlich vorhanden. Es besteht aus einem Discountmarkt mit 875 m^2 Verkaufsfläche und einem weiteren Discountmarkt mit 824 m^2 Verkaufsfläche, einem Blumenladen, einem Friseur, einer Bankfiliale, einer Arztpraxis und Büros. Das Plangebiet ist vollständig durch Gebäude und Stellplatzanlagen versiegelt.
Die umgebenden Nutzungen bestehen überwiegend aus gewerblichen Betrieben. Im Westen westlich des Laischeweges befindet sich das Grundstück Laischeweg 1 mit gastronomischer und gewerblicher Nutzung. Nördlich grenzt das Grundstück Laischeweg 4 an. Es ist mit einem zweigeschossigen Bürogebäude bebaut, in dem Betriebe der IT Branche ansässig sind. Im Osten befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die von der Straße An der Klanze aus erschlossen sind. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 188 (Wolfsburger Straße), an die im Süden gemischte Nutzungen angrenzen. Sie bestehen aus einer Tankstelle und Servicebetrieb sowie aus zwei Wohngebäuden und einer östlich angrenzenden mit Gehölzen bestandenen Freifläche. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Die

im Westen befindlichen Gebiete sind wirksam durch den Bebauungsplan „An der Klanze“ überplant.

3.2. Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich in Weyhausen. Weyhausen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 als Grundzentrum festgesetzt.
Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Modernisierung und geringfügige Erweiterung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet. Die Erweiterung umfasst eine zusätzliche Verkaufsfläche von 132 m^2. Aufgrund der Größe von über 800 m^2 Verkaufsfläche fällt das Vorhaben unter die in Punkt 1.6. des Regionalen Raumordnungsprogrammes behandelten Einzelhandelsgroßprojekte, für die ein besonderer Abstimmungsbedarf besteht. Die Abstimmung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden durchgeführt.
Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stärkung einer verbrauchernahen Versorgung in Weyhausen. Gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist das Vorhaben nicht mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung verbunden. Sonstige grundsätzlich entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Einkaufszentrum dar. Der Bebauungsplan wird somit auch in der geänderten Fassung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) an. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind Auswirkungen auf Schutzgebiete nicht zu erwarten.

3.5. Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation des Plangebietes sind in den Bodenoberschichten vor allem Sande und Kiese unterschiedlicher Mächtigkeit sowie Geschiebelehm in wechselnder Folge zu erwarten. Geschiebelehm ist sehr frostempfindlich und in die Bodenklasse 5 einzustufen. Die Grundwasseroberfläche ist in einer Tiefe von ca. 2 Metern zu erwarten. Insgesamt ist der Untergrund als bebaubar einzustufen. Die Gründungsbedingungen sind durch Bodengutachten festzulegen.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Neuerrichtung und Erweiterung des Einkaufszentrums auf max. 1.920 m^2 Verkaufsfläche wurde im Plangebiet ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies ist aufgrund der Überschreitung der Grenze von 1.200 m^2 Bruttogeschoßfläche (800 m^2 Verkaufsfläche), ab der in der Regel Auswirkungen auf die Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Entwicklung des zentralörtlichen Versorgungskerns zu erwarten sind, erforderlich. Das Einkaufszentrum soll der Nahversorgung dienen. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die einen Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 70% sichern soll. Wirksam ausgeschlossen werden soll dadurch die Entwicklung eines Fachmarktstandortes. Die Festsetzung von Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Flächenbegrenzung auf 1.920 m^2 Verkaufsfläche trägt der Entwicklung der Vergrößerung der Angebotsbreite in den einzelnen Vertriebsformen des Einzelhandels Rechnung. Dem beabsichtigten Vorhaben der Errichtung von zwei Discountmärkten mit insgesamt 1.831 m^2 Verkaufsfläche wurde damit unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche des Blumenladens von ca. 69 m^2 ein Spielraum für Abweichungen im Rahmen der Baugenehmigung von 20 m^2 Verkaufsfläche eingeräumt. Die Einzelhandelsbetriebe wurden jeweils auf maximal 1100 m² Verkaufsfläche beschränkt, um den Wettbewerb durch mehrere Anbieter zu sichern.
Zur Ergänzung des Angebotes wurden allgemein Büros und Arztpraxen, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, wie sie bereits im Bestand vorhanden sind. Die in der wirksamen Fassung vorhandene Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m^2 wird auf 1.920 m^2 angehoben. Die bisherige Begrenzung der Einzelhandelseinrichtungen auf 700 m^2 Verkaufsfläche entfällt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und wird derzeit zu 100% durch bauliche Anlagen und Stellplätze genutzt. Dieser Versiegelungsgrad ist auch weiterhin erforderlich, um die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen umsetzen zu können. Die Verkaufsflächen und die Stellplätze müssen ebenerdig angeordnet werden, um funktionsgerecht zu sein. Eine Entsiegelung von Teilflächen ist daher nicht möglich. In Sondergebieten beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Als Grundflächenzahl wurde aufgrund des erforderlichen Stellplatzumfangs zunächst eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die bisher festgesetzten Sondergebiete wurden auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 in der Fassung der Änderung aus dem Jahr 1986 festgesetzt. Die Baunutzungsverordnung 1977 legt in § 19 Abs. 4 fest: "Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können." Der Umfang zulässiger Stellplätze und Zufahrten war in der BauNVO 1977 nicht begrenzt, so dass die Vollversiegelung planungsrechtlich zulässig war. Die BauNVO 1990, die derzeit wirksam ist, sieht eine Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen auf einen Gesamtversiegelungsgrad von maximal 80% vor.
Um den Grundeigentümer gegenüber der bisher im Bebauungsplan anzuwendenden Regelung nicht schlechter zu stellen, wurde daher die Festsetzung aufgenommen, dass die Begrenzung des § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 mit der Beschränkung der Obergrenze der Versiegelung im Plangebiet nicht gilt. Die Festsetzung ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

4.2.2. Geschossfläche

In der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes ist die zulässige Geschossfläche auf 3.000 m^2 begrenzt. Bereits im Bestand verfügt das Objekt jedoch über ca. 3.500 m² Geschossfläche. Durch das Vorhaben erhöht sich die Geschossfläche nur um ca. 200 m². Die Geschossfläche wurde auf 4.000 m² angehoben.

4.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen auf 11 Meter wurde aus dem wirksamen Bebauungsplan Gewerbegebiet Laischeweg übernommen. Eine Erhöhung ist nicht erforderlich.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen und berücksichtigt den Freihaltebereich nach § 9 FStrG entlang der Bundesstraße B 188. Nach Norden bestehen auf dem benachbarten Grundstück Baulasten, weshalb die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt wurde.
Als Bauweise wurde wie bisher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientiert, jedoch auf die Begrenzung der Gebäudelängen auf 50 Meter verzichtet.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehr, Zufahrten

Für das Vorhaben ist die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Straßen nicht erforderlich. Das Plangebiet kann unmittelbar vom Laischeweg aus erschlossen

werden. Zur Bundesstraße B 188 wurden die bestehenden Zufahrtsverbote aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Unmittelbare Zufahrten zum Plangebiet von der B 188 würden die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen. Da eine ausreichende Erschließung über den Laischeweg gesichert werden kann, besteht kein Erfordernis für Zufahrten zur Bundesstraße B 188.

4.4.2. ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Schulstandort Weyhausen an der Neuen Straße und in der Siedlung südlich des Plangebietes. Die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums mit dem Bus ist daher nur eingeschränkt gegeben. Der Fußweg zur Bushaltestelle am Schulzentrum beträgt ca. 300 Meter.

4.5. Von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde ein Freihaltebereich für bauliche Anlagen gemäß § 9 FStrG in einer Breite von 20 Metern übernommen. Inwieweit dieser noch erforderlich ist, wird im Planaufstellungsverfahren mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel abgestimmt.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine wesentlichen Folgemaßnahmen im öffentlichen Raum. Es entstehen lediglich die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes. Die Übernahme der Kosten durch den Begünstigten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.4. erläutert. Durch die vorhandenen Straßen kann eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse weiter verwendet werden können, hängt von weiteren Planungen und vom technischen Zustand dieser Anschlüsse ab. Gegebenenfalls muss dieser noch geprüft werden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung sind die LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG. Eine Versorgung des Verbrauchermarktes mit Strom und Gas aus den aktuellen Ortsnetzen ist vorhanden und auch weiterhin möglich.
Tiefbauarbeiten im Kabelbereich dürfen nur in Handschachtung durchgeführt werden. Vor dem Abriss der Gebäude muss der Rückbau der Strom- und Gasversorgungsanlagen erfolgen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen verlaufen mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen im öffentlichen Raum. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Gifhorn. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Der Nahversorgungsmarkt ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse weiter verwendet werden können, hängt von weiteren Planungen und vom technischen Zustand dieser Anschlüsse ab. Gegebenenfalls muss dieser noch geprüft werden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Der Nahversorgungsmarkt ist an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die maximale Einleitmenge wird mit dem Verband abgestimmt. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll gegebenenfalls durch einen Staukanal rückgehalten werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation fallen jährliche Nutzungsentgelte an, die sich nach der Größe der versiegelten Fläche richten.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m^3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk

Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung wird im Bauantragsverfahren geprüft.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte dieses öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert. Wirtschaftliche Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht Punkt 8. verwiesen.

6.3.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

Reinhaltung der Gewässer
Von der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Abfallbeseitigung
Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet (vgl. Pkt. 6.1.2.) Sonderabfälle, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

Luftreinhaltung
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Aus der geringfügigen Erweiterung des Einkaufszentrums ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

Lärmbekämpfung
Das Plangebiet beinhaltet mit dem Einkaufszentrum eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Im Umfeld des Plangebietes befinden

sich im Süden südlich der Wolfsburger Straße (Bundesstraße B 188) schützenswerte Nutzungen in einer Gemengelage (Mischgebiet). Aufgrund der Entfernung zum Gebiet und der Trennung durch die Bundesstraße B 188 sind untersuchungsrelevante Beeinträchtigungen der Nutzung durch die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche der Einrichtung nicht zu erwarten.

6.3.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Bebauungsplan ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Bestand. Die Bestandskartierung wurde am 15.09.2016 vorgenommen. Die Kartierung des Bestandes hat ergeben, dass das Plangebiet zu 100% durch bauliche Anlagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Oberflächenbefestigungen versiegelt ist. Angrenzend an das Plangebiet sind ebenfalls vollständig versiegelte Straßen und Stellplatzanlagen vorhanden, so dass eine weitere Biotoptypenkartierung nicht erforderlich ist. Aufgrund des flächendeckend beeinträchtigten Zustandes von Boden, Natur und Landschaft ist eine Bewertung des Eingriffes nach dem Bewertungsmodell gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages nicht erforderlich. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6.3.2. Immissionsschutz

Das Plangebiet beinhaltet mit den Einzelhandelsbetrieben eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete (Stand 12.01.2017) erarbeitet, die nachweist, dass Beeinträchtigungen schützenswerter Wohnnutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu erwarten sind. Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht beeinträchtigt.

6.4. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und

- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar die Belange der Nutzer und Eigentümer angrenzender Grundstücke betroffen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	8.006 m^2
• Sondergebiet Einkaufszentrum	8.006 m^2

8. Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Laischeweg" Gemeinde Weyhausen

Inhaltsverzeichnis

		Seite
8.1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	13
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	16
8.3.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	18
8.4.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	19
8.5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

8.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes:

- Neuerrichtung und Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums um 132 m^2 Verkaufsfläche einschließlich der erforderlichen Stellplätze

Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelseinrichtungen für ein Einkaufszentrum mit maximal 1.920 m^2 Verkaufsfläche und 4.000 m^2 Geschossfläche auf einem Grundstück von 8.006 m^2
   Das Einkaufszentrum besteht aus zwei Discountmärkten, kleineren Einzelhandelsbetrieben, Büros und Arztpraxen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben.
2. Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Gebäudehöhe von maximal 11 Metern, Anordnung der überbaubaren Fläche im Norden des Sondergebietes, Beibehaltung der bisher zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Zufahrten bis zur Vollversiegelung
3. Beibehaltung des Freihaltebereiches nach § 9 FStrG von 20 Metern von der Bundesstraße B 188
4. Ausschluss von Zufahrten zur Bundesstraße B 188

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Größe des Plangebietes	8.006 m²
• Sondergebiet Einkaufszentrum	8.006 m²
vorhandener Umfang der Versiegelung	8.006 m²
maximal zulässige Versiegelung	8.006 m²

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch

  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen
  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Vorhabens durch ein schalltechnisches Gutachten.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Landschaftsrahmenplan Gifhorn (Birkigt-Quentin 1994)
  Ziele des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Tiere, Pflanzen, Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut
  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsflächen von Weyhausen.
  Der Landschaftsrahmenplan (Maßnahmen- und Entwicklungsplan) setzt keine Maßnahmen im Hinblick auf das Plangebiet fest.
  Art der Berücksichtigung:
  Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Prüfung des Gebietes auf eine Habitateignung für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, Bezifferung des gegebenenfalls entstehenden den Eingriffs in den Naturhaushalt, Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen bei Erfordernis

- Schutzgut Boden

  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG), Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Landschaftsrahmenplan Gifhorn (Birkigt-Quentin 1994)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).
  Art der Berücksichtigung:
  Aufgrund der flächendeckenden Versiegelung sind keine erheblichen Eingriffe in die Bodenfunktion zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Landschaftsrahmenplan Gifhorn (Birkigt-Quentin 1994)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  geordnete Schmutzwasserableitung und –behandlung durch Anschluss an die Kanalisation, geordnete Niederschlagswasserableitung, aufgrund der flächendeckenden Versiegelung sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten

- Schutzgut Luft / Klima

  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Aufgrund der flächendeckenden Versiegelung sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Landschaftsrahmenplan Gifhorn (Birkigt-Quentin 1994)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Schutz und Erhaltung des Landschaftsbildes
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Aufgrund der Integration der Fläche in den Siedlungsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenkmSchG)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur und Sachgüter
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  nicht erkennbar betroffen

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

- Schutzgut Boden

  Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind vollständig versiegelt. Das Schutzgut ist als flächendeckend stark beeinträchtigt einzustufen. Dies betrifft alle Bodenfunktionen. Eine weitere Erhebung zu Bodenarten etc. erübrigt sich aufgrund der bestehenden Versiegelung.

- Schutzgut Wasser

  Das Schutzgut der Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht betroffen. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.
  Aufgrund der vollständigen Versiegelung des Grundstückes und der vollständigen Ableitung des Oberflächenwassers in die Niederschlagswasserkanalisation ist das Schutzgut Grundwasser als beeinträchtigt einzustufen. Eine Grundwasserneubildung findet im Plangebiet nicht statt.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

  Das Plangebiet ist in Karte 1 des Landschaftsrahmenplanes nicht als artenkundlich, vegetationskundlich oder naturräumlich wertvoller Bereich eingestuft. Gehölze oder

andere Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Faunistisch ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Hierfür kommen lediglich gebäudegebundene Arten (Fledermäuse, Schwalben, etc.) in Betracht. Die örtliche Überprüfung hat ergeben, dass die vorhandenen Gebäude keine geeigneten Möglichkeiten als Quartier für Fledermäuse aufweisen. Gebäudegebundene Vogelarten wurden nicht festgestellt.
Das Vorkommen von Arten, die dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG (Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG bzw. der Vogelschutzrichtlinie) unterliegen, ist im Plangebiet auszuschließen.

- Schutzgut Landschaftsbild

  Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Die bisher festgesetzten Bauhöhen werden beibehalten, so dass kein Eingriff in das Schutzgut zu untersuchen ist.

- Schutzgut Klima

  Das Plangebiet ist klimatisch dem Weser- Aller- Gebiet zuzuordnen. Das Niederschlagsmittel beträgt 565 mm. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und dem Siedlungsklimatop zu zuordnen.

- Schutzgut Mensch

  Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet keine Relevanz. Vom Gebiet gehen derzeit gebietstypische Emissionen durch den Lärm von Lüftungs- und Klimaaggregaten, von Liefervorgängen und vom Parkplatzverkehr aus. Erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht vorhanden, da sich nur südlich des Plangebietes südlich der Bundesstraße B 188 immissionsempfindliche Nutzungen in einer gemischten Baufläche befinden.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

  Es liegen bezogen auf die Planfläche keine Hinweise vor auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Weiterhin ist das Areal nicht als Bodendenkmalverdachtsfläche hervorgehoben.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

  Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen erheblich erhöhen, sind nicht erkennbar.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

In den unter Punkt a) dargelegten Ausgangszustand wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht erheblich eingegriffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist weder mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades noch mit einer Erhöhung von Bauhöhen verbunden. In die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind keine beurteilungsrelevanten Eingriffe zu erwarten. Zu bewerten ist ausschließlich das Schutzgut Mensch.

- Schutzgut Mensch

  Durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde eingeschätzt, dass zur Beurteilung des Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten erforderlich sei. Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Schallschutzbüro Diete (Stand 12.01.2017) erarbeitet. Die Berechnungen zeigen, wie bereits planerisch eingeschätzt, dass die Beurteilungspegel mit tags maximal 39,1 dB(A) und nachts maximal 28,4 dB(A) deutlich unterhalb der Schwelle relevanter Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten liegen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Beibehaltung der Begrenzung der Höhenentwicklung zum Schutz des Landschaftsbildes
  Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Folgende Alternativen wurden geprüft:

Nullvariante:
Das Einkaufszentrum wird nicht erweitert. Dies hätte zur Folge, dass die Märkte im weiteren Wettbewerb deutliche Nachteile aufweisen würden, die die Wettbewerbsfähigkeit erheblich schwächen. Eine langfristige Schließung der Märkte wäre nicht auszuschließen. Hierdurch würden in Weyhausen Angebotsdefizite entstehen. Das Entstehen von städtebaulichen Missständen kann langfristig nicht ausgeschlossen werden.

alternative Standorte:
Der bestehende Standort ist vollständig versiegelt und daher in besonderem Maß für die Nutzung geeignet. Alternative, voll versiegelte Standorte stehen im Umfeld für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung, eine Untersuchung von Alternativen war daher nicht erforderlich.

8.3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen sind nicht erkennbar, da aus vergleichbaren Planvorhaben der Ansiedlung von Einkaufszentren die zu typisierenden Auswirkungen bekannt sind.

8.4. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Neuerrichtung und Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums um 132 m^2 Verkaufsfläche. Die bestehenden Gebäude werden hierfür überwiegend abgebrochen und neu errichtet. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Die Wertigkeit für die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen. In diese Schutzgüter findet kein Eingriff statt.
Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärm sind auf Grundlage der Beurteilung in einem schalltechnischen Gutachten nicht zu erwarten. Insgesamt ist festzustellen, dass der Standort für das Vorhaben besonders geeignet ist, da er durch die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung zur Reduktion von Emissionen durch den Fahrzeugverkehr beiträgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein nachhaltiger plangegebener Eingriff erfolgt.

Weyhausen, Mai 2017

gez. Gaby Klose (Siegel)

Die Bürgermeisterin