

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

”Alte Landstraße / B 65 Dungenbeck”

1. Erfordernis der Planfeststellung/Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Peine gehört nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen zum Ordnungsraum Braunschweig. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden, der Erhaltung des bestehenden Angebotes an Arbeitsplätzen dienen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichern sowie die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern. Voraussetzung für die Entwicklungsmaßnahmen ist eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur.

Zur Versorgung der Bevölkerung vornehmlich der Ortschaft Dungenbeck mit ca. 1 850 Einwohnern ist es erforderlich, eine Verkaufsstätte für Nahrungsmittel des täglichen Gebrauchs zu erstellen um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Da im Ortskern Dungenbeck keine geeignete Baulücke für eine Verkaufsfläche vorhanden ist, wurde die Ortsrandlage an der B 65 mit direktem Anschluß an die vorhandene Bebauung gewählt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Peine und seiner 75. Änderung im Parallelverfahren entwickelt worden.

Durch die Lage an der B 65, als Hauptverkehrsader zum Zentrum der Stadt Peine, in Verbindung mit der vorhandenen Randbebauung ist eine optimale Lage gefunden, die den vorhandenen Ortskern mit den entstandenen und ausgewiesenen Neubauwohngeländen nicht belastet.

Nach Fertigstellung des Einkaufsmarktes wird durch die ortsnahe Versorgung eine Verkehrsabnahme eintreten, welche eine Umweltentlastung mit sich bringt.

3. Entwicklung des Planes/bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Außenbereich. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen bestehen bisher nicht. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Dungenbeck und bildet den westlichen Anschluß an die vorhandene Mischbebauung aus Wohnen und Gewerbe. Im Norden und Osten schließen intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Ackerflächen mit wechselnder

Fruchtfolge an, die im Norden durch den Mittellandkanal begrenzt sind. Im Süden wird das Baugebiet durch die Alte Landstraße/B 65 abgegrenzt.

Für das Baugrundstück wurde eine Baugrunderkundung mit Beurteilung hinsichtlich der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse vorgenommen.

Danach findet sich nach einer Mutterbodendecke zunächst schluffiger Feinsand, der bis zur Endstufe mit Geschiebelehm unterlagert wird.

Der schluffige Feinsand und der Geschiebelehm sind gering durchlässig.

Grundwasser wurde bis 5,0 m unter Gelände nicht festgestellt. Schichten- und Stauwasser kann jedoch nach extremen Regenereignissen lokal bis O.K. Gelände auftreten.

Nach den angetroffenen Untergrundverhältnissen kann eine ordnungsgemäße Versickerung nach ATV-A 138 aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht durchgeführt werden.

Schützenswerte Baum- und Strauchbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5. Planinhalt und wesentliche Auswirkungen

5.1 Straßenverlauf/Straßenverkehrsflächen

Im Süden der geplanten Baumaßnahme befindet sich die Alte Landstraße/B 65 im ortsüblichen Ausbau mit einem Restgrünstreifen von ca. 3,50 m Breite zum Plangebiet. Die Anbindung des Baugrundstückes soll über eine kombiniert-befestigte Betonsteinpflasterfläche als Zu- und Abfahrt genutzt werden. Da die Straße zur Zeit nur als Einbahnstraße in westlicher Richtung zu befahren ist, ist eine Fahrbahnquerung ausgeschlossen.

Zur geplanten Erweiterung der B 65 und Veränderung der Einbahnstraße in zwei Fahrrichtungen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Dreiecksfläche entlang der vorhandenen B 65 für die mögliche Straßenverbreiterung gekennzeichnet. Diese Fläche wurde zwischen dem Straßenbauamt und dem Planaufsteller gemeinsam festgelegt und wird im Bedarfsfall dem Bund für den Straßenausbau zur Verfügung gestellt.

5.2 Bauliche Nutzung

Für die Planfläche wird ein Dorfgebiet festgelegt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Es ist vorrangiges Ziel dieser Planung, in dem Bereich einen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln um die Versorgung der Ortschaft Dungelbeck mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Durch die textliche Festsetzung werden diese Besonderheiten geregelt, die andere störende Gewerbebetriebe ausschließen.

Die Möglichkeit der zukünftigen Siedlungsentwicklung und der langfristigen Bebauung der angrenzenden Ackerflächen ist durch diesen Plan uneingeschränkt, da das Äußere wie auch die Nutzung das Dorfgebiet nicht störend prägen.

5.3 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch den Ausbau bzw. die Erweiterung der sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindenden entsprechenden Versorgungsleitungen gesichert.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Das Regenwasser wird gemäß der Antragstellung beim Landkreis Peine auf dem Baugrundstück versickert.

5.4 Anpflanzungsfestsetzung

Ein 4,50 m breiter nach Maßgabe zu bepflanzender Grünstreifen entlang der nördlichen Plan- gebietsgrenze sowie ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen entlang der Westgrenze dienen als Ab- grenzung zur Ackerfläche und freien Landschaft.

6. Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung ist für diese Einzelbebauung nicht erforderlich, da von der beabsichtigten Bebauung keine rechtlich zugelassenen Grenzwerte überschritten werden. Eine erhöhte Verkehrsbelästigung ist auszuschließen, da das Grundstück an der Durchgangsstraße liegt.

Bei Entnahme von Flüssigmist vom gegenüberliegenden Schweinemastbetrieb ist jedoch bei nicht mehr als 5% der Jahresstunden, mit erheblichen Immissionen zu rechnen.

7. Natur- und Landschaftspflege und Umweltschutz

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Alte Landstraße/ B 65"- Dungenbeck werden ausschließlich vormals intensiv ackerbaulich genutzte Flächen sowie bereits bestehende Stra- ßenflächen in einer Bebauungsplangröße von ca. 2 660 m² festgesetzt.

Schutzgebiete nach §§ 24-28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz bzw. besonders schutz- würdige Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Verfahrens nach Heft 1/94 des Informa- tionsdienstes Naturschutz Niedersachsen ermittelt.

7.1 Schutzgutarten- und Lebensgemeinschaften

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist die Fläche des Geltungsbereiches dargestellt als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich Arten- und Lebens- gemeinschaften.

Es handelt sich im Wesentlichen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die der Wertstufe 3, naturferne Biotoptypen, zuzuordnen sind.

Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen gefährdeter Arten kann in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauung ändert sich die Einstufung in Wertstufe 3 nicht. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, also ist auch keine Kompensation erforderlich.

Vorher : Wertstufe 3

Nachher : Wertstufe 3

Bezug:

Landschaftsplan der Stadt Peine

Karte Nr. 13 (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

7.2 Einstufung des Biotoptyps nach Naturnähe

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit wechselnder Fruchtfolge.

Diese Flächen sind als naturferne Biotoptypen der Wertstufe 3 mit geringer Bedeutung in bezug auf Naturnähe einzustufen.

Nach Beendigung der Ausbaumaßnahme ändert sich die Einstufung in Wertstufe 3 nicht. Es handelt sich dann um einen künstlichen Biotoptyp mit technisch-baulich geprägten und genutzten Flächen.

Eine Kompensation des Eingriffs in bezug auf Naturnähe ist nicht erforderlich, da sich die Einstufung der Wertstufe nicht verändert.

Vorher : Wertstufe 3

Nachher : Wertstufe 3

7.3 Schutzgut Boden

Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt die überplanten Bereiche als Flächen des Bodentyps Braunerde mit der Nutzungseignung der Ackerfläche dar.

Geologisch handelt es sich zum einen um Sandboden mit kiesig glazifluvatielen Ablagerungen und zum anderen um Geschiebedecksand über Sand mit kiesig glazifluvatielen Ablagerungen.

Die Entstehung wird auf das Drenthe-Stadium der Saale-Eiszeit im Känozoikum (Erdneuzeit) datiert.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Aspekt Boden ist eingeschränkt.

Durch die intensive Ackernutzung ist die Einstufung des Bodens bezüglich des Bewertungskriteriums Natürlichkeitsgrad in Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, vorzunehmen.

Nach dem Ausbau der Straßenverkehrsflächen und des Dorfgebietes verändert sich die Bedeutung der nun versiegelten Flächen. Die Einstufung dieser Flächen erfolgt in Wertstufe 3, von geringer Bedeutung.

Berechnung der versiegelten Flächen:

$$\text{Grundstücksgröße } 2\,659 \text{ m}^2 + 160,5 \text{ m}^2 = 2\,819,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Maximal bebaubare Flächen } 2\,659 \times 0,5 = 1\,329,50 \text{ m}^2$$

$$50 \% \text{ Zuschlag für versiegelte Geländeoberflächen} = 664,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Versiegelte Flächen gesamt} = 1\,994,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Ermittlung der auszugleichenden Fläche } 1\,994,25 \text{ m}^2 \times 0,3 = 598,28 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 600 m² für die Versiegelung durch die Gebäude, Verkehrs- und Parkplatzflächen.

Ausgewiesene Flächen für Anpflanzungen:

$$4,50 \times 45,60 + 7,50 \times 3,00 + 0,70 \times 16,60 + 2 \times 4,80 \times 5,00 + 5,37 \times 1,13/2 +$$

$$7,37 \times 1,54/2 + 7,37 \times 3,82 + 3,50 \times 31,20 + 4,25 \times 4,25 \times 3,14/2 = \mathbf{461,74 \text{ m}^2}$$

Ausgewiesene private Grünfläche als Angrenzung auf der Ostseite:

$$3,00 \times 53,50 = \mathbf{160,50 \text{ m}^2}$$

Durch die Ausweisung und Anlage von 462 m² als private Grünflächen mit Pflanzbindung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 136 m². Dieses Defizit wird durch einen 3,00 m breiten (ca. 160 m²) Streifen (Ausweisung als private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen) auf der Ostseite des Grundstücks ausgeglichen.

Vorher : Wertstufe 2

Nachher : Wertstufe 3 (versiegelte Flächen)

Bezug:

Landschaftsplan der Stadt Peine

Karte Nr. 1 (Geologie)

Karte Nr. 3 (Boden)

Karte Nr. 18 (Boden II)

7.4 Schutzgut Wasser - Oberflächenwasser

Schützenswerte Oberflächengewässer wie Fließ- und Stillgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bezug:

Landschaftsplan der Stadt Peine

Karte Nr. 16 (Fließgewässer)

Karte Nr. 17 (Stillgewässer)

7.5 Schutzgut Wasser - Grundwasser

Im Landschaftsplan der Stadt Peine wird das Plangebiet dargestellt als Fläche mit eingeschränkter bis stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Teilaspekt Grundwasser.

Die potentielle Grundwasserneubildung ist in dem Bereich als hoch bis mittel, je nach dem tatsächlichen Bodenaufbau, einzustufen. Durch die intensive Bewirtschaftung der Plangebietsfläche als Ackerboden ist die reelle Grundwasserneubildung durch die Pflugsohlenverdichtung bei der Bodenbearbeitung als mittel bis gering einzustufen.

Das Schutzgut Grundwasser ist in bezug auf Natürlichkeitsgrad der Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, zuzuordnen. Diese Einstufung ändert sich nach Beendigung der Ausbaumaßnahme, da der Versiegelungsgrad mehr als 50 % wird. Die Einstufung erfolgt in Wertstufe 3, von geringer Bedeutung.

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen werden Stellplatzflächen in einem wasserdurchlässigen Pflastersystem mit Fuge (ökologisches Flächenbefestigungssystem) erstellt. Des weiteren wird das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert. Die Kompensation weiterer, nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen wird mit der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut "Boden" erreicht.

Vorher : Wertstufe 2

Nachher : Wertstufe 3

Bezug:

Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 15 (Grundwasser)

7.6 Schutzgut Luft

Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt im Plangebiet ein mäßig eingeschränktes Freirauklima im Umfeld bedeutender Emittenten dar.

Die Zuordnung des Schutzgutes Luft für das Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad erfolgt in die Wertstufe 2, von Bedeutung, da es sich um wenig beeinträchtigte Bereiche handelt.

Nach der Ausbaumaßnahme verändert sich die Wertstufeneinteilung nicht.

Vorher : Wertstufe 2

Nachher : Wertstufe 2

Bezug:

Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 19 (Klima-/Lufthygiene)

7.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der Planbereich wird im Landschaftsplan der Stadt Peine als lärmbelasteter Landschaftsraum dargestellt.

Der bisherige Straßenverlauf wurde durch eine Baumreihe markiert.

Es handelt sich um Bereiche mit sehr geringem Anteil naturbetonter Biotoptypen. In bezug auf das Bewertungskriterium naturraumtypische Vielfalt und Eigenart ist das Plangebiet von geringer Bedeutung und wird Wertstufe 3 zugeordnet.

Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie die Festsetzung, daß an den bezeichneten Standorten ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist, soll die Baumaßnahme in die Landschaft eingebunden und in ihrer Störwirkung abgemindert werden.

Nach der Baumaßnahme verbleibt das Plangebiet in derselben Wertstufe, die Bedeutung verändert sich nicht. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.

Vorher : Wertstufe 3

Nachher : Wertstufe 3

Bezug:

Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 20 (Landschaftsbild)

8. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	2 820	m ²
Dorfgebiet	2 659	m ²
- max. überbaubare Fläche (GRZ=0,5)	1 329,5	m ²
öffentliche Verkehrsfläche	----	
private Grünfläche	623	m ²

9. Kostenschätzung

Der Stadt Peine entstehen durch die vorgesehene Ausbaumaßnahme keine Kosten. Die Ausbaukosten werden durch den Investor zu 100 % übernommen.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Ein Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die Zuwegung ist durch die "Alte Landstraße/B 65" gesichert.

Die erforderlichen Grundstücksflächen für den Vorhaben- und Erschließungsplan hat der Investor bereits erworben.

Für den von der unteren Naturschutzbehörde gewünschten Grüngürtel auf der Ostseite des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Einbindung in die freie Landschaft, hat der Antragsteller einen 3,00 m breiten Streifen erworben. Mit diesem ca. 160 m² großen Grünstreifen wird das lt. Berechnung unter Punkt 7.3 erforderliche Kompensationsdefizit ausgeglichen.

Folgeverfahren zur Ordnung des Grund und Bodens, wie Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung, kommen daher nicht in Betracht.

11. Abwägung der Stellungnahmen sowie der Bedenken und Anregungen

Eine Auflistung der Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

12. Verfahrensablauf

Die Grundzüge der Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 22.09.1997 bis zum 06.10.1997 (einschließlich) bekanntgemacht.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Alte Landstraße / B 65“- Dungenbeck und dem städtebaulichen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.1997 bis 19.01.1998 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung in seiner Sitzung am 05.03.1998 beschlossen.

Peine, den 25.08.1998

gez. Biel
Bürgermeister

gez. Willenbücher
Stadtdirektor