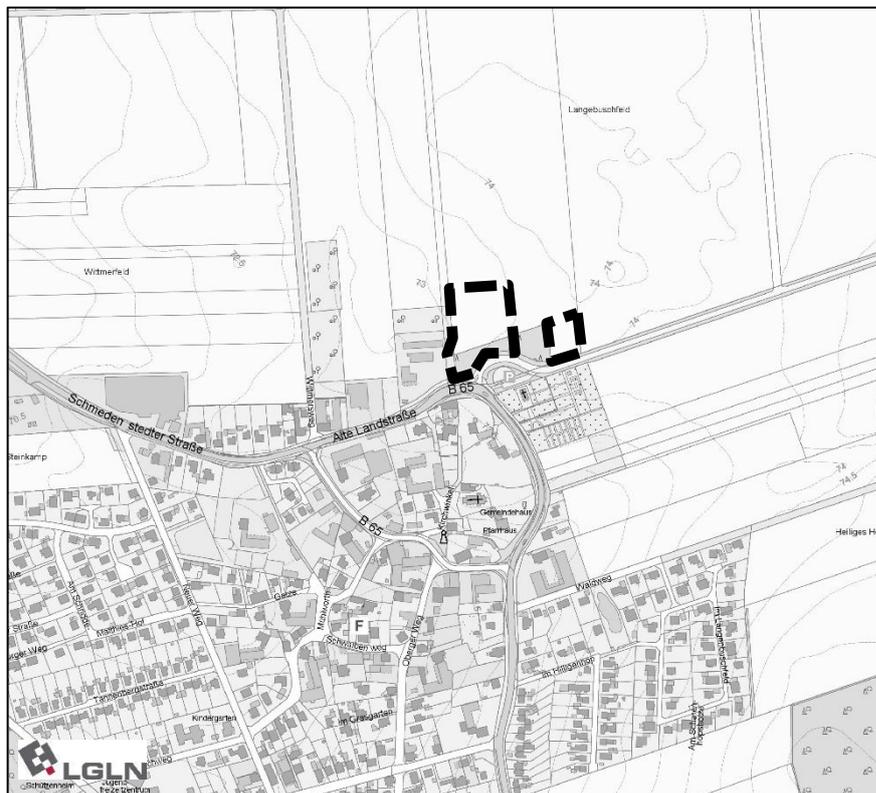


# Stadt Peine

Begründung  
-Teil C-

Bebauungsplan Nr. 16  
„Nahversorger nördlich Alte  
Landstraße / K47 - Dungenbeck“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>2 GRUNDLAGEN / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>3 LAGE IM RAUM / BESTAND</b> .....	<b>6</b>
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES.....	7
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN.....	7
<b>4 BESTEHENDE PLANUNGEN</b> .....	<b>9</b>
4.1 LANDESRaumORDNUNGSPROGRAMM (LROP 2017) .....	9
4.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2008).....	12
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	15
4.4 BEBAUUNGSPLÄNE .....	15
4.5 KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT .....	16
<b>5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>17</b>
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	17
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
5.3 BAUWEISE.....	19
5.4 BAUGRENZEN.....	19
5.5 VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG .....	19
5.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	20
5.7 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME / CEF-MAßNAHME .....	21
5.8 ZEITLICHE UMSETZUNG DER PFLANZ- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....	21
5.9 IMMISSIONSSCHUTZ.....	22
5.10 ANLAGEN DER FREMDWERBUNG .....	22
<b>6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>22</b>
6.1 ERFORDERLICHKEIT .....	22
6.2 WERBEANLAGEN .....	23
6.3 FREIFLÄCHENBELEUCHTUNG.....	23
<b>7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>23</b>
7.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION.....	23
7.2 ARTENSCHUTZ .....	24
<b>8 BELANGE DES BODENSCHUTZES</b> .....	<b>25</b>
<b>9 ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>26</b>
9.1 VERKEHR .....	26
9.2 ABWASSERBESEITIGUNG .....	26
9.3 ABFALLBESEITIGUNG .....	26
9.4 ENERGIEVERSORGUNG.....	26
9.5 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	27
<b>10 HINWEISE</b> .....	<b>27</b>

10.1	BODENSCHUTZ.....	27
10.2	ARCHÄOLOGISCHE BEFUNDE .....	27
10.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN .....	27
10.4	KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	27
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK .....</b>	<b>29</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>		<b>31</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>31</b>
<b>2</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>31</b>
2.1	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	31
2.2	ANGABEN ZU STANDORT, ART UND UMFANG .....	32
2.3	FLÄCHENBEDARF.....	32
2.4	WIRKFAKTOREN .....	32
<b>3</b>	<b>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN ...</b>	<b>33</b>
3.1	FACHGESETZE .....	33
3.2	FACHPLÄNE, SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE ...	37
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>38</b>
4.1	BESTANDSAUFNAHME UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	38
4.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	39
4.3	ZUSÄTZLICHE ASPEKTE UND WIRKFAKTOREN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 42	
4.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	44
4.5	EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....	47
4.6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	48
4.7	AUSWIRKUNGEN DURCH UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN .....	49
<b>5</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>49</b>
5.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG.....	49
5.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES (UMWELTBAUBEGLEITUNG, MONITORING) .....	49
<b>6</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>49</b>
<b>7</b>	<b>QUELLENANGABEN UMWELTBERICHT .....</b>	<b>50</b>
<b>ANLAGE.....</b>		<b>51</b>
7.1	BIOOPTYPENPLAN BESTAND .....	52
7.2	BIOOPTYPENPLAN PLANUNG .....	53

7.3	BIOTOPTYPENPLAN BESTAND DER AUSGLEICHSFLÄCHE.....	54
7.4	BIOTOPTYPENPLAN PLANUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE .....	55
7.5	LAGE DER FLÄCHE „CEF-MAßNAHME FELDLERCHE“ .....	56
7.6	PFLANZSCHEMA EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE.....	57

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
schramme@o-neun.de

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist

### **2 GRUNDLAGEN / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Dungenbeck. Ziel der Planung ist es die landwirtschaftliche Fläche umzunutzen und zu einem Nahversorgungsstandort auszubauen. In Dungenbeck besteht bereits ein NP-Markt, der hinsichtlich Größe und Ausstattung jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen konkurrenzfähigen Marktauftritt entspricht. Dabei wurde in der Vergangenheit durch interne Umstrukturierungsmaßnahmen (Wegfall des Fleischers) bereits eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von unter 400 m<sup>2</sup> auf rd. 500 m<sup>2</sup> erzielt und die Optimierungspotenziale am vorhandenen Standort ausgeschöpft. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche und begrenzten Grundstücksflächen des bestehenden NP-Marktes ist eine Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück nicht möglich. Daher ist Ziel der Planung, eine Neuausrichtung und Verlagerung des bestehenden NP-Marktes zu ermöglichen und die Verkaufsfläche auf bis zu 799 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Die Geschossfläche wird unterhalb des Schwellenwertes des § 11 (3) Satz 3 BauNVO von 1.200 m<sup>2</sup> bleiben.

Der Einzelhandel in Dungenbeck soll durch die Planung gestärkt und gesichert werden, um die Grundversorgung des Ortes zu gewährleisten. Im Vordergrund steht das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment, um den Bedarf der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfes zu sichern.

Durch die Planung können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Neunutzung der Fläche als Einzelhandelsstandort geschaffen werden, um die Nahversorgung in Dungenbeck zu stärken.

Die Planung steht darüber hinaus im Einklang mit der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Peine 2025 (ISEK) formulierten Entwicklung einer Erweiterung der Nahversorgung in Dungenbeck.

Alternative Standorte in einer ausreichenden Flächengröße die ggf. zentraler im Ort liegen, stehen derzeit nicht zur Verfügung, so dass im Hinblick auf den Standort des geplanten Vorhabens gegenwärtig keine Alternativen erkennbar sind.

Konkret ist die Errichtung des Markgebäudes im Norden des Plangebietes vorgesehen, so dass sich die Stellplatzflächen im südlichen Bereich und mit Anschluss an die K 47 befinden werden. Zwischen der K 47 und den Stellplatzflächen wird ein Teil der dortigen Grünflächen erhalten bleiben. Ebenso soll der Baukörper und die Randgestaltung des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft durch Anpflanzungen ergänzt werden.

Zur fuß- und radläufigen Anbindung des Plangebietes soll weiterhin zwischen der Einmündung der K 47 in die Alte Landstraße und der Zufahrt zum Plangebiet ein Fuß- und Radweg hergestellt werden. Eine weitere fuß- und radläufige Anbindung soll im Westen des Plangebietes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen gem. § 1 (3) BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dungenbeck und umfasst die Flurstücke 5/7 tlw., 5/8 tlw., 4/4 tlw., 4/3 tlw., 4/2 tlw., 5/2 und 5/6 tlw. in der Flur 2 der Gemarkung Dungenbeck mit einer Plangebietsgröße von rd. 7.613 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 5.995 m<sup>2</sup> auf das zukünftige „Sondergebiet Ladengebiet“. Die darüber hinaus in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen dienen insbesondere der fuß- und radläufigen Anbindung, sowie der Begrünung des Plangebietes. Zudem ist die für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehene ca. 2.107 m<sup>2</sup> große Fläche östlich des geplanten Sondergebietes Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A)

verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

### 3.2 Zustand des Plangebietes

Die Fläche des Planungsgebietes liegt in einer nordöstlichen Randlage des gewachsenen Ortskerns und wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im südlichen Planbereich befindet sich zudem eine Kompensationsfläche, die im Zusammenhang mit dem Neubau des Knotenpunktes der K 47 hergestellt wurde.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Hofladen und im weiteren Verlauf der „Alten Landstraße“ in ca. 150 m Entfernung der bestehende Nahversorgungsmarkt (NP), der im Zuge der vorliegenden Planung in das neue Plangebiet verlagert werden soll.

Nach Norden, Westen und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Auch die für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehene Fläche wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt.

Südlich der K 47 befindet sich weiterhin der Friedhof in Dungenbeck. Südwestlich der „Alten Landstraße“ befindet sich der Ortskern von Dungenbeck.

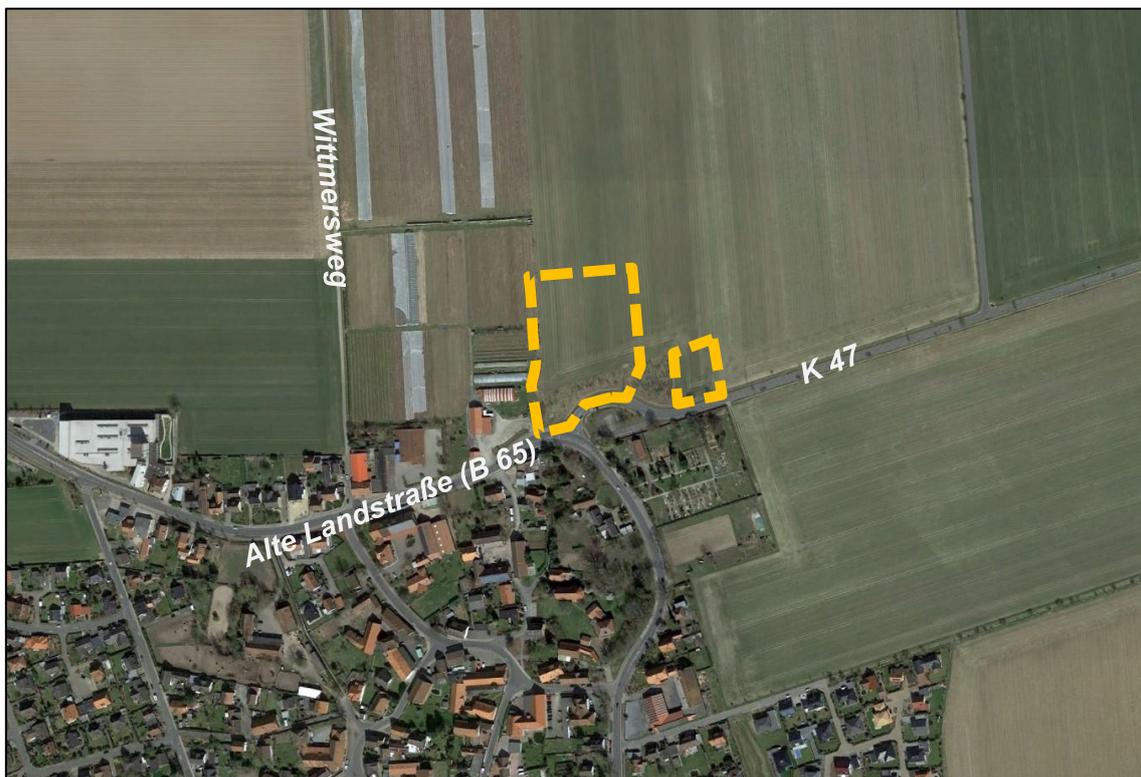


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild: Google Earth (2020))

### 3.3 Immissionen / Altlasten

#### 3.3.1 Lärmimmissionen

Durch das Planvorhaben können Schallemissionen vom Plangebiet (z.B. Parkplatzverkehr, Anlieferung) ausgehen und auf benachbarte (Wohn-)Nutzungen einwirken. Zudem bewirkt das Vorhaben eine Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, was zu einer erhöhten Lärmbelastung für Anwohner führen kann. Aus

diesem Grund ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.<sup>1</sup>

Untersucht wurden die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschimmissionen auf die umliegenden Immissionsorte (IO) IO-01 bis IO-04 (s. Abb. 2). Maßgebend für die Beurteilung sind die in der TA Lärm aufgeführten gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte.

Bei den untersuchten Immissionsorten handelt es sich um umliegende Wohngebäude, die in einem Dorfgebiet liegen (IO 01-IO 03), sowie um einen Friedhof (IO 4).

Der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete liegt tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A), für den Friedhof bei 55 dB(A) tags und nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.



**Abbildung 2: Digitalisierungsplan der schalltechnischen Untersuchung** (Quelle: Wenker & Gesing)

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gemäß TA Lärm geltenden gebietsabhängigen Immissionsricht-

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes an der Alten Landstraße 12 in 31226 Peine, Stadtteil Dungenbeck – Wenker & Gesing, Gronau, 26.03.2021

bzw. schalltechnischen Orientierungswerte an allen Immissionsorten tags und nachts deutlich um mindestens 6 dB(A) einhalten.

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Zusatzbelastung)		Immissionsrichtwerte	
		[dB(A)]		[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Alte Landstraße 9, O, OG	43	39	60	45
IO-2a	Alte Landstraße 11, O, DG	45	39		
IO-2b	Alte Landstraße 11, N, DG	45	39		
IO-3	Alte Landstraße 14, S, EG	38	31	55 *)	55 *)
IO-4	Friedhof (Alte Landstraße 8)	48	46		

\*) in Anlehnung an Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 /6/

**Abbildung 3: Immissionsorte, Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte**

Auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen unterschreiten die maßgeblichen Richtwerte.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gem. TA Lärm sind dennoch folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die Berechnungen in dem Gutachten auf der Annahme beruhen, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z.B. Pflaster ohne Fase, Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayr. Landesamtes für Umwelt von  $K_{PA} = 3$  dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Die Öffnungszeiten sind auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
- Der Schalleistungspegel des nördlich des Marktgebäudes vorgesehenen Kälteaggregates ist auf einen Wert von  $L_{WA} \leq 80$  dB(A) zu begrenzen. Bei abweichenden Standorten oder höheren Schalleistungspegeln wird eine schalltechnische Prüfung erforderlich.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Parkplatzflächen und Fahrgassen wie empfohlen zu asphaltieren oder mit Pflaster ohne Fase zu befestigen sind.

### 3.3.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

## 4 BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017)

Die raumordnerischen Zielsetzungen bzgl. des großflächigen Einzelhandels sind im LROP 2017 im Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ dargestellt.

Ziel der Raumordnung ist es demnach, in allen Teilräumen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und zu erhalten. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung vom Wohnort (vgl. Erläuterung zum

Ziel 2.3 des LROP).

Es ist zu klären, ob es sich beim hier vorliegenden Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. des LROP handelt. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 des LROP nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen des Abschnitt 2.3, Ziffern 03 bis 10 im LROP entsprechen.

Das LROP definiert Einzelhandelsgroßprojekte im Abschnitt 2,3 Ziffer 02 Satz 2:

- „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“

Als großflächig gelten Vorhaben, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bzw. eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschreiten. Nicht großflächig sind Vorhaben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup>. Eine Großflächigkeit des hier geplanten Vorhabens wird mit der Beschränkung auf unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch die entsprechende textliche Festsetzung (s. Kap. 5.1) nicht erreicht.

Dadurch greift die Regelvermutungsgrenze i.S.d. § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Das LROP regelt den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht ausdrücklich selbst, sondern verweist auf § 11 (3) BauNVO. Auch § 11 (3) BauNVO benennt die 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht selbst. Die in § 11 (3) BauNVO genannte Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ist weder gleichbedeutend mit der Verkaufsfläche noch mit der Schwelle zur Großflächigkeit. Die 800 m<sup>2</sup> entstammen vielmehr der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 24.11.2005, 4 C 10.04), das festgestellt hat, dass Einzelhandelsbetriebe dann großflächig im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Durch den Verweis des LROP auf § 11 (3) BauNVO gilt die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung auch für die Raumordnung.<sup>2</sup>

Weiterhin heißt es im LROP Abschnitt 2,3 Ziffer 02 Satz 3:

- „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel räumlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Die Betriebe bleiben jeweils für sich betrachtet meist unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und sind da-

---

<sup>2</sup> Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, September 2017

her einzeln betrachtet kein Einzelhandelsgroßprojekt. Im Gegensatz zum „Einkaufszentrum“ bilden diese Betriebe nur eine „zufällige“ Anhäufung ohne einheitlichen Baukomplex (jeweils eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und funktionieren ohne ein gemeinsames Betriebs- oder Marketingkonzept. Kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft“ ist insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandels-Betriebe.<sup>3</sup>

Da sich zukünftig in direkter Nachbarschaft drei Standorte befinden (Altstandort NP-Markt, Hofladen, neuer Standort), die einen Fokus auf Einzelhandel legen und nah- bzw. zentrenrelevante Kernsortimente aufweisen, greift möglicherweise die vorgenannte Agglomerationsregelung.

Es muss demnach darüber hinaus geprüft werden, ob die drei Standorte eine Agglomeration i.S.d. des LROP bilden.



**Abbildung 4: Lage der Einzelhandelsstandorte im Luftbild**

Der bislang bestehende NP-Markt wird im Zuge der hier vorliegenden Neuplanung am Altstandort aufgegeben. Der Standort entspricht hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen konkurrenzfähigen Marktauftritt. Dabei wurden in der Vergangenheit bereits die Optimierungspotenziale am vorhandenen Standort ausgeschöpft. Aufgrund fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit (begrenzte Verkaufsfläche, begrenzte Grundstücksflächen, zu wenig Stellplätze, keine Erweiterungsmöglichkeiten, Konkurrenz zum neuen Nahversorgungsstandort) ist zukünftig mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten als Nachnutzung für den aufgegebenen Standort nicht ernsthaft zu rechnen. Für den Altstandort besteht zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2, der für das betroffene Grundstück ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (1990) unter Ausschluss der Nutzungen Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten festsetzt.

<sup>3</sup> ebd.

Insofern ergibt sich für den Altstandort ein breites Nutzungsspektrum, um eine Nachnutzung auch außerhalb einer nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. Im Falle einer solchen dennoch beabsichtigten Nutzung mit einem Angebot Nah- oder zentrenrelevanter Sortimente am Altstandort verfügt die Stadt Peine über ausreichende Möglichkeiten planerisch einzugreifen, wenn eine Beeinträchtigung regionalplanerischer Belange zu besorgen ist. Dazu zählt die Einholung einer raumordnerischen Bewertung und ggf. weitere planerische Maßnahmen (z.B. Veränderungssperre/ Bauleitplanung).

Der westlich des Plangebietes ansässige Hofladen bietet ebenfalls Waren des täglichen Bedarfs überwiegend aus eigener Produktion an. Er ist jedoch auf Grund der vorrangigen Eigenvermarktung in Tiefe und Breite des angebotenen Sortiments auch saisonal begrenzt und nicht mit einem regulären Nahversorgungsstandort im städtebaulichen Sinne zu vergleichen, auch wenn er in einem begrenzten Umfang zur Nahversorgung mit beitragen kann. Der Hofladen ist daher vielmehr als Direktvermarkter von landwirtschaftlichen Produkten als eine Spezialvertriebsform anzusehen und nicht als für die Nahversorgungsfunktion relevanter Lebensmitteleinzelhandelsstandort. Weiterhin wird durch diese spezielle Vertriebsform überwiegend ein anderer Kundenkreis angesprochen, da die hier angebotenen Waren i.d.R. im Vergleich zu einem Lebensmittel-Discounter einem höheren Preisniveau zuzuordnen und zudem auch mengenmäßig nur in begrenztem Umfang (im Vergleich zu einem Discounter mit ausgeklügelter Lieferkette) verfügbar sind. Aus diesen Gründen wird dieser Standort bei der Frage nach einer möglichen Agglomerationswirkung nicht weiter betrachtet, da eine raumordnerische Bedeutung durch diese Handelsform nicht erkennbar wird.

Auch die räumliche Anordnung der Betriebe, insbesondere zwischen dem aufgegebenen Altstandort und dem hier in Rede stehenden neu geplanten Standort lässt nicht auf eine Agglomeration schließen, da diese nicht mehr in einer engen Nachbarschaft (z.B. Angrenzende Gebäude oder zusammenhängende Parkplätze) liegen und hier mit einem Abstand von rd. 200 m Luftlinie zwischen den Zufahrtbereichen ein ausreichend großer Abstand vorliegt. Auch weitere Kriterien i.S.d. Kap. 9.3 des REHK, die ein Indiz für eine Agglomerationswirkung darstellen können (z.B. gemeinsame Firmenwegweiser, gemeinsames Konzept oder Kooperation, gemeinsame Werbung oder ein gemeinsamer Name), sind nicht absehbar.

Somit bildet der hier vorliegende neu geplante Nahversorgungsstandort gemeinsam mit den bestehenden Einzelhandelsnutzungen (bzw. einer potentiellen Nachnutzung des Altstandortes) in Dungenbeck keine Agglomeration i.S.d. des LROP 2017.

Insgesamt ist das hier vorliegende Vorhaben nicht als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. des LROP 2017 zu betrachten. Die Anforderungen des Abschnitt 2.3, Ziffern 03 bis 10 im LROP müssen für die Zulässigkeit des Vorhabens nicht geprüft werden.

#### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008)**

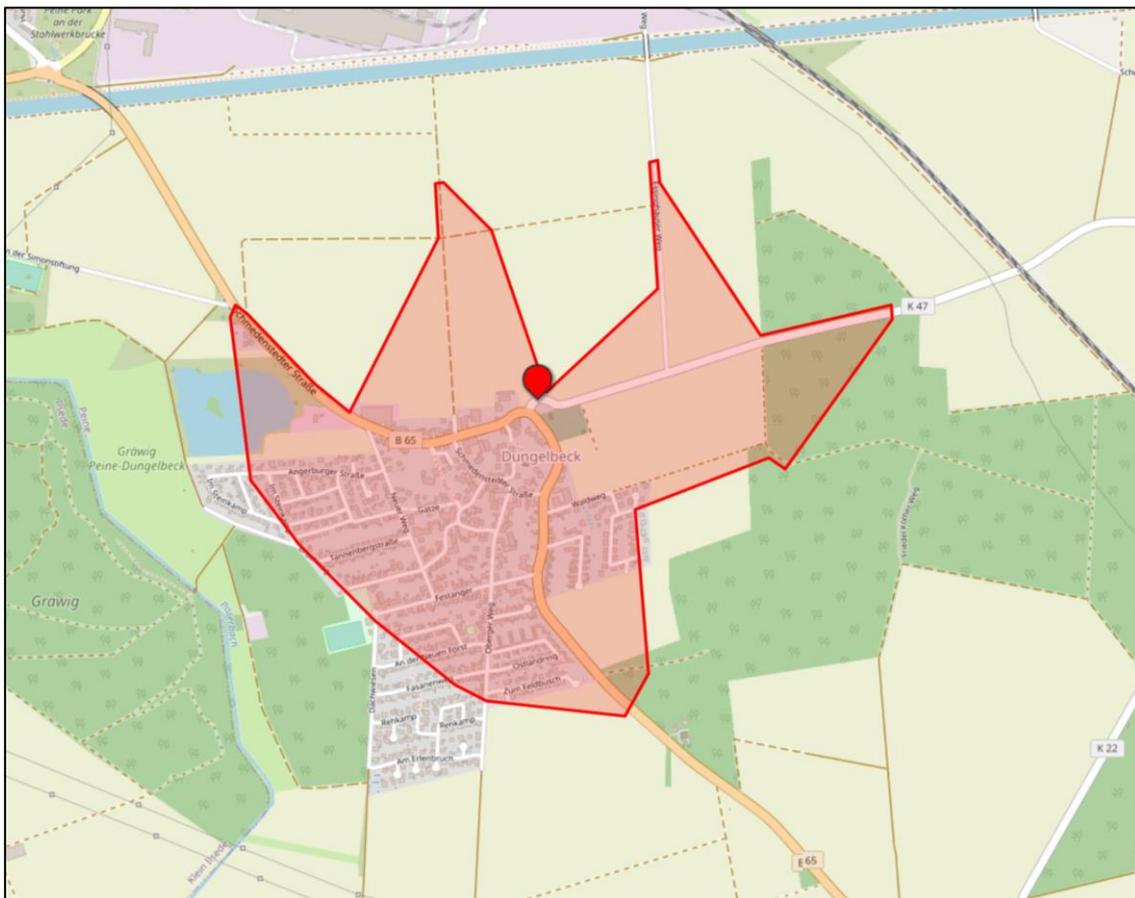
Die raumordnerischen Zielsetzungen bzgl. des großflächigen Einzelhandels sind im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig im Abschnitt 2.1 „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Das Ziel Abschnitt 2.1 (2) lautet: „Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element

kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.“

In der Begründung zum RROP heißt es hierzu: „Als zentrales Anliegen gilt, dass die verbrauchernahe Versorgung – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen (d.h. auch fußläufig) erreichbaren Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen – möglichst erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden muss. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“

Die Einwohnerzahl der Ortschaft Dungenbeck beträgt gegenwärtig 1.860 Einwohner.<sup>4</sup> Das Plangebiet ist trotz der Lage am Ortsrand vom Großteil der Ortschaft Dungenbeck in einer fußläufigen Gehentfernung<sup>5</sup> von 1.000 m (ca. 10 min Gehzeit) erreichbar, so dass hier die ortsteilbezogene Versorgung gewährleistet werden kann. Auch die am entferntesten Siedlungsbereiche im Süden des Ortsteils Dungenbeck liegen in einer Gehentfernung von max. 1.400 m, so dass in jedem Fall eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes durch alle Dungenbecker sichergestellt ist, ohne ein Kfz nutzen zu müssen. Mit dem Fahrrad ist das Plangebiet aus dem gesamten Siedlungsbereich in weniger als 10 Minuten erreichbar.



**Abbildung 5: Entfernungsisochrone 1 km (ca. 10 min Gehzeit)** (Quelle: <https://maps.openrouteservice.org>)

<sup>4</sup> Einwohnerstatistik der Stadt Peine, Stand 31.05.2021

<sup>5</sup> Gehentfernung= Wegstrecke über vorhandene Wege und Straßen (im Gegensatz zur Luftlinie)

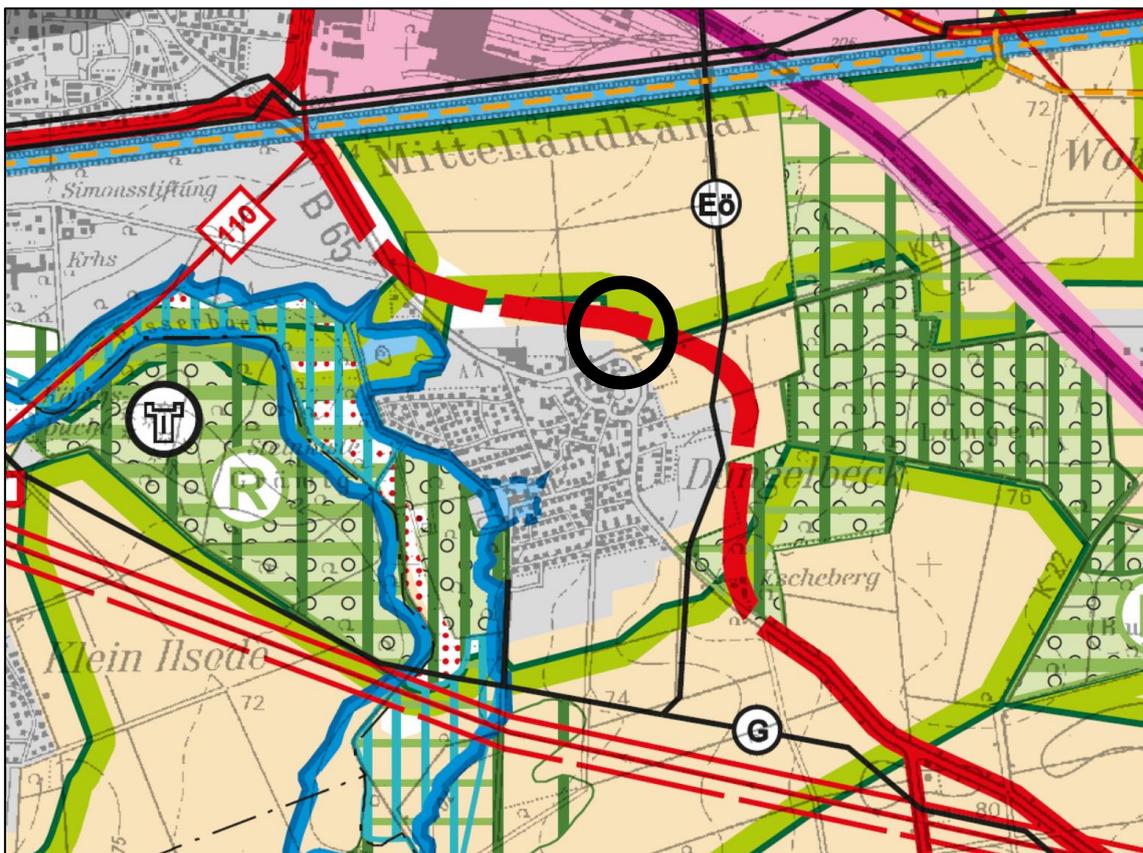
Die vorliegende Planung wird somit dem vorgenannten Ziel des RROP gerecht, indem die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil Dungenbeck gesichert wird.

Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt (vgl. Kap. 4.1), sind die übrigen Ausführungen im Abschnitt 2.1 für die vorliegende Planung nicht relevant.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft – direkt angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes stellt als Grundsatz der Raumordnung eine Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen dar, eine abweichende Entscheidung ist somit möglich.

Von der Vorgabe aus der zeichnerischen Darstellung wird abgewichen, da in diesem Fall der Belang der Nahversorgung der Bevölkerung in Dungenbeck gegenüber denen der Landwirtschaft der Vorrang gewährt wird. Bei Nichtumsetzung der Planung besteht die Gefahr eines Wegfalls der Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung durch die Schließung des derzeit noch vorhandenen Lebensmitteldiscounters.

Alternative Standorte für die Neuerrichtung eines Nahversorgungsstandortes in einer ausreichenden Flächengröße, die ggf. zentraler im Ort Dungenbeck liegen, stehen derzeit nicht zur Verfügung, so dass im Hinblick auf den Standort des geplanten Vorhabens gegenwärtig keine Alternativen erkennbar sind, einen Beitrag zur Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion für Dungenbeck zu leisten.



**Abbildung 6: Regionales Raumordnungsprogramm** (Quelle: RROP 2008 Großraum Braunschweig)

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Peine stellt für den gesamten Bereich des Plangebietes eine „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dar.

Gem. § 8 (2) BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend anzupassen. Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

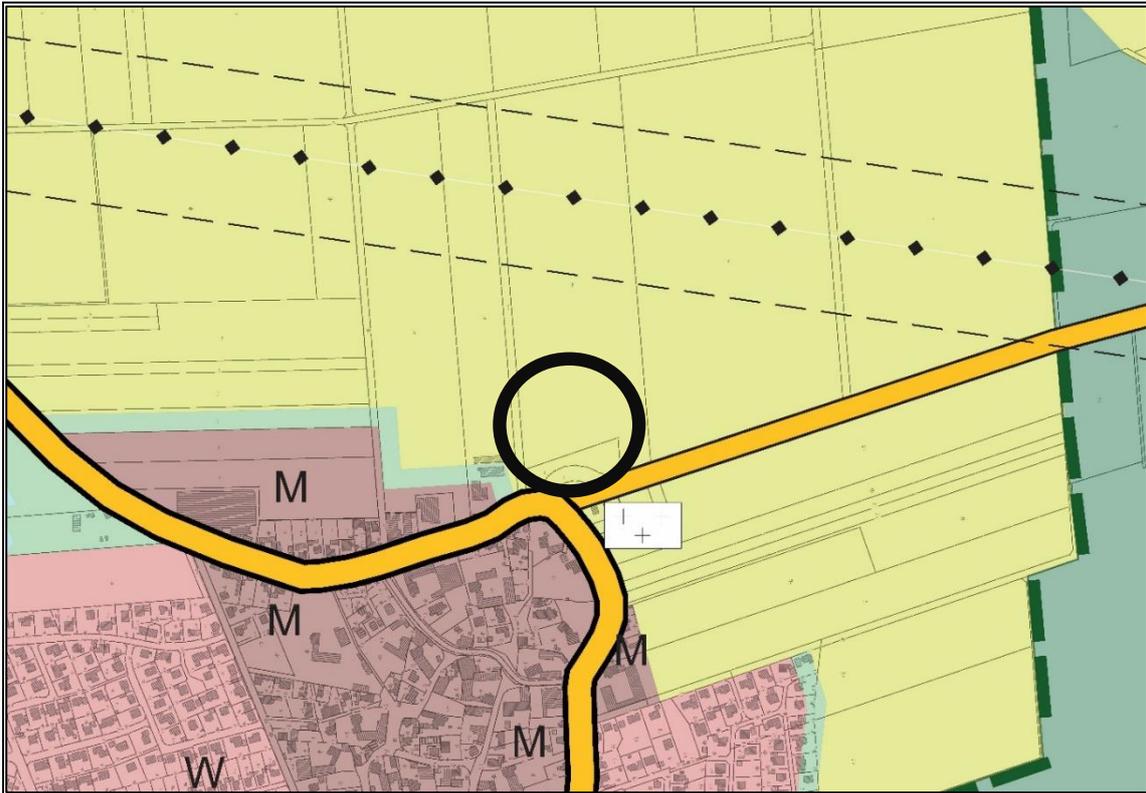


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Peine)

### 4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und auch für die nähere Umgebung bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Ebenfalls sind auf den angrenzenden Flächen keine Bebauungspläne vorhanden.

Für den Altstandort des jetzigen Lebensmitteldiscounters besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Alte Landstraße/ B 65 Dungenbeck“. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO unter dem Ausschluss der Nutzungen Tankstellen (§ 5 (2) Nr. 9 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 5 (3) BauNVO) fest.

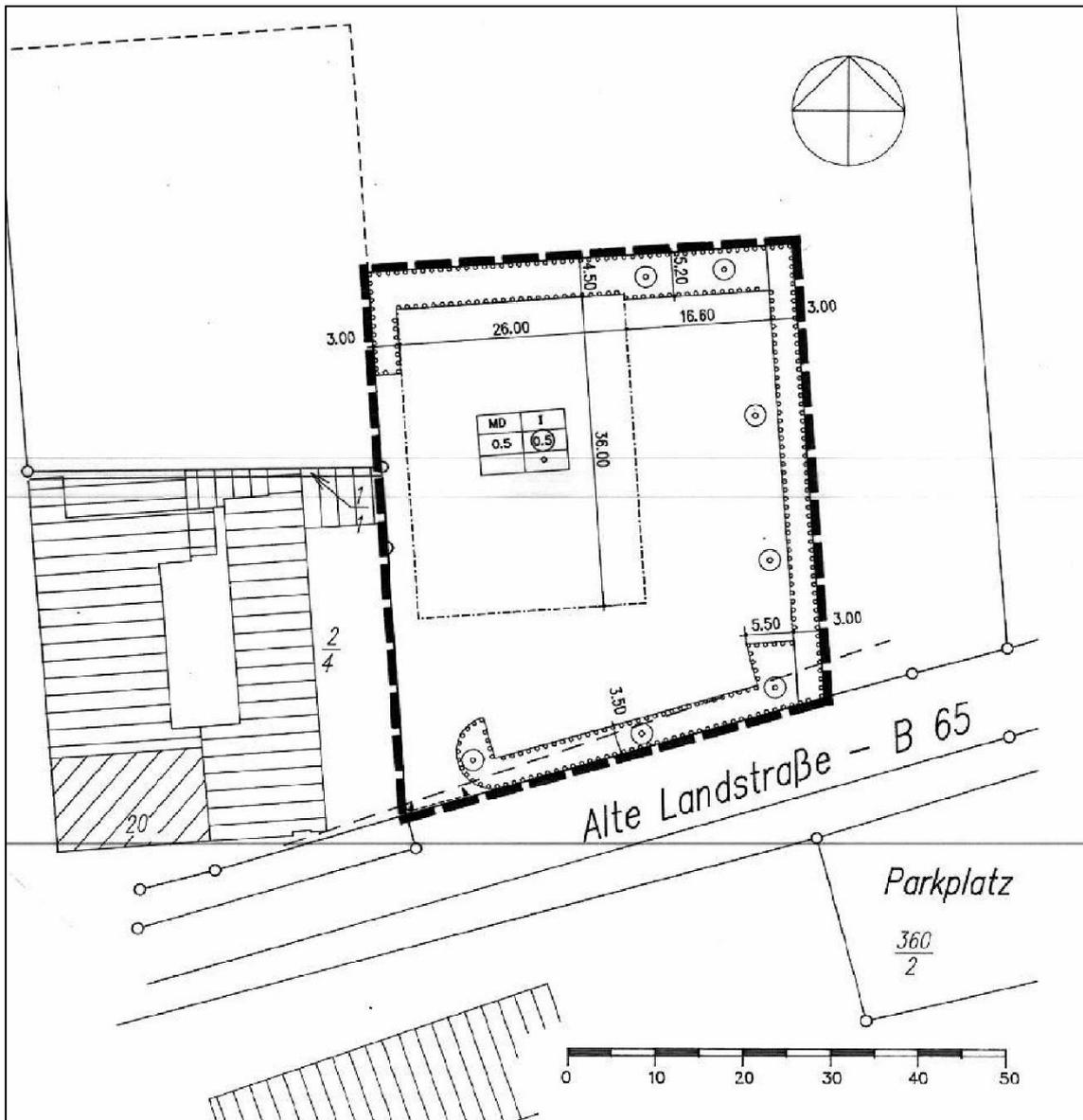


Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 (Quelle: Stadt Peine)

#### 4.5 Kommunales Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben steht insgesamt im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine aus dem Jahr 2009.

Allgemein steht die Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung als ein Entwicklungsziel im Vordergrund. Es sollen sinnvolle Standorte gesichert, gestärkt und ergänzt werden und gleichzeitig schädliche Auswirkungen vermieden werden. Ein Nahversorgungsangebot sollte in allen integrierten Siedlungsbereichen zugunsten der Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierbei kann die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne den zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Der vorhandene Nahversorger kann aufgrund der geringen Verkaufsfläche nur ein begrenztes Angebot an Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stellen.

Die vorliegende Planung entspricht den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes, da hierdurch die wohnortnahe Grundversorgung für Dungenbeck und der weiteren Ortschaften im Südosten der Stadt Peine gesichert werden soll.

## **5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 (1 u. 2) BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Ladengebiet“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelsortimenter / Lebensmitteldiscounter inkl. gewerblicher Nebenbetriebe mit 0,1334 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Bezogen auf die Größe des festgesetzten Sondergebietes mit einer Fläche von 5.995 m<sup>2</sup>, für das ein zusammenhängendes Baugrundstück zu Grunde gelegt wird, ergibt sich so eine zulässige Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup>.

Als gewerbliche Nebenbetriebe gelten ergänzende Einzelhandelsnutzungen wie Kioske, Bäckereien, Fleischereien oder Blumenläden.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, innerhalb der Ortschaft Dungenbeck einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort zur wohnortnahen Versorgung insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu erhalten.

§ 11 (2) Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (s.o.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07).

Eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet ist hingegen mangels Rechtsgrundlage unwirksam (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18).

Nicht zulässig ist ebenso die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche. Hintergrund ist die Überlegung, dass beim Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke im Plangebiet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller mit der Möglichkeit öffnen kann, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Dies gilt auch, wenn sich – wie im hier vorliegenden Fall – das Sondergebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet.

Als „Verkaufsfläche“ i.S.d. getroffenen Festsetzung gelten allgemein alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Verkaufsflächen innerhalb von Einzelläden.

Auf die Festsetzung einer umfänglichen eigenen Verkaufsflächendefinition wird verzichtet, da durch Rechtsprechung und Kommentierung eine ausreichende Auslegung der Verkaufsflächendefinition vorliegt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anwendbar ist.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderliche Bebauungsdichte zu gewährleisten. Dies ist notwendig, um das Grundstück für seine zukünftige Nutzung bestmöglich auszunutzen und eine wirtschaftlich tragfähige Verkaufsfläche zu ermöglichen. Die für das Sondergebiet gem. § 17 (1) BauNVO max. zulässige GRZ von 0,8 wird unterschritten.

Die gem. § 19 (4) BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % (bzw. bis zur max. zulässigen GRZ i.S.d. § 17 BauNVO) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist nicht zulässig, sodass der max. Versiegelungsgrad im Plangebiet bei 70 % bleibt.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße des Baugrundstücks an.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass sich die Gebäude auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung in die Bebauungsstrukturen der angrenzenden Ortslage einfügen.

So erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe im Sondergebiet auf 8,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (s.u.). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten. Die Ausnahme zur Höhenbegrenzung ist auf max. 15 % der Dachfläche begrenzt. Von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), um hier eine effiziente Nutzung erneuerbarer Energien zu gewährleisten. Das Zurückspringen von mind. 2 m zu den Außenwandflächen gewährleistet, dass die häufig aufgeständerten Anlagen in den Hintergrund treten bzw. im Sichtschatten der Fassade liegen.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung, z.B. Attika) definiert.

Der für diese Gebäudehöhe maßgebende Bezugspunkt wird im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Er ist in m über Normalhöhennull (m NHN) angegeben und orientiert sich an der mittleren Geländehöhe des Plangebietes. Für das gesamte Plangebiet liegt der Bezugspunkt bei 73,8 m NHN.

### **5.3 Bauweise**

Für das Sondergebiet erfolgt keine Festsetzung bezüglich der Bauweise. Eine Festsetzung der Bauweise, kann aber muss nicht erfolgen. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann z.B. verzichtet werden, wenn Baulinien und Baugrenzen festgesetzt werden. Hinderlich oder unzumutbar kann die Festsetzung z.B. in GI- oder SO-Gebieten sein, wenn Gebäude entstehen, die mit über 50 m Länge und Grenzabstand errichtet werden.“<sup>6</sup> Auf die Festsetzung der Bauweise wird somit verzichtet, da durch die übrigen Festsetzungen (GRZ, Geschossigkeit, Baugrenzen) das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen im Sondergebiet bereits ausreichend geregelt sind.

### **5.4 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO definiert.

Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet orientieren sich an der konkreten Objektplanung, beinhalten jedoch ausreichend Spielraum, um Anpassungen der Objektplanung zu ermöglichen. Die Baugrenzen halten einen Abstand zwischen 3 m und 6 m zu den benachbarten Flächen ein.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Windfang etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuschränken und eine flexible Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 5 NBauO zu berücksichtigen.

### **5.5 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die „Alte Landstraße“/ K47, die südlich des Planungsgebiets verläuft. Der Anschluss des Plangebietes an die K47 wird durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Für das Sondergebiet ist südlich eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die ebenfalls in der Planzeichnung eingetragen ist. Die Ein- und Ausfahrt ist beidseitig möglich.

Weiterhin wird zur fuß- und radläufigen Anbindung des Plangebietes zwischen der Einmündung der K 47 in die Alte Landstraße und der Zufahrt zum Plangebiet ein Fuß- und Radweg hergestellt, der als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des bereits bestehenden Straßengrundstücks festgesetzt wird.

Eine weitere optionale fuß- und radläufige Anbindung wird im Westen des Plangebietes planungsrechtlich als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert, um die fuß- und radläufige Anbindung des Plangebietes an die Ortslage zu verbessern. Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche wird klargestellt, dass diese Fläche für die „öffentlich-rechtliche“ Erschließung des Grundstücks nicht erforderlich ist, da die Anbindung auch für den Fuß- und Radverkehr grundsätzlich über die als

---

<sup>6</sup> Ernst / Zinkhahn / Bielenberger / Krautzberger: BauGB Kommentar, BauNVO § 22 Rn. 12

„öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzte Fläche erfolgt und dementsprechend ausgebaut wird. Dies ist sinnvoll, da insbesondere der Fuß- aber auch der Radverkehr erfahrungsgemäß den kürzesten Weg wählt, um das Plangebiet schnell und sicher erreichen zu können. Durch diese Festsetzung wird dieser Bereich somit durch die Inanspruchnahme durch andere Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Der Nutzerkreis für diese Wegeverbindung bleibt auf die Kundinnen und Kunden der im Sondergebiet zulässigen Nahversorgungsangebote begrenzt, da keine über das Sondergebiet hinausgehenden Wegeverbindungen vorhanden sind.

### **5.5.1 Verkehrstechnische Untersuchung**

Der geplante Anschluss des Plangebietes an die K 47, sowie der Knotenpunkt B 65 / K 47 wurden in einem Verkehrsgutachten hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft.<sup>7</sup>

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung waren die verkehrlichen Randbedingungen für die Anbindung des Einzelhandelsstandorts an die K 47 zu ermitteln. Als Grundlage der Untersuchung wurde eine Kurzzeitählung am Knotenpunkt B 65 / K 47 durchgeführt. Darüber hinaus standen Analyse- und Prognosebelastungen aus der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Peine zur Verfügung.“*

*Aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Anschlussknoten und am Knotenpunkt B 65 / K 47 abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit nach HBS und zur Ermittlung der Ausbauparameter.*

*Der geplante Anschlussknoten ist nach RAS 06 zu bemessen, da er zukünftig innerhalb einer Ortsdurchfahrt liegen wird. Aufgrund der vergleichsweise geringen Belastungen auf der K 47 sind keine baulichen Maßnahmen für die Linksabbieger erforderlich. Der Anschlussknoten und der Knotenpunkt B 65 / K 47 weisen mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen eine gute Verkehrsqualität auf. Die Rückstaulängen sind gering, so dass eine gegenseitige Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs auszuschließen ist. Die Anfahrtsicht ist gegeben, da innerhalb der „Sichtdreiecke“ keine sichtbehindernden Elemente vorhanden sind.“*

Demnach ergeben sich durch die Planung keine weiteren Handlungserfordernisse bzgl. der angrenzenden Verkehrsflächen.

## **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.6.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen von Sträuchern**

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine unbebaute Grünfläche mit einzelnen Gehölzen. Die vorhandenen Grünstrukturen im südlichen Bereich sollen im Plangebiet bestehen bleiben, sodass die Grünstrukturen als „Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt werden.

---

<sup>7</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Einzelhandelsstandort am Knotenpunkt B 65 / K 47 in Peine-Dungalbeck - Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, März 2021

Die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

### **5.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen von Sträuchern**

Im Norden und Osten des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft werden „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Feldgehölzen anzupflanzen. Die Festsetzung trägt zur Grundbegrünung des Plangebietes bei und schirmt es gegenüber der freien Landschaft ab. Darüber hinaus wirkt es auch als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Gehölzstrukturen zu Gunsten des Bluthänflings (vgl. Kap. 7.2.1).

Die Pflanzabstände des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§ 50 NNachbG), insbesondere der Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen, sind zu beachten.

Die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

### **5.7 Externe Kompensationsmaßnahme / CEF-Maßnahme**

Das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit von 5.491 Werteinheiten ist in der Gemarkung Dungenbeck, Flur 2, auf dem Flurstück 5/10 auszugleichen. Das Flurstück wird entsprechend seiner angedachten Funktion als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück ist auf einer Fläche von 2.107 m<sup>2</sup> ein Biotop aus mesophilem Gebüsch (Biotopwert 3, 40 % der Fläche) mit offenen Bereichen aus artenreichem Grünland mittlerer Standorte (Biotopwert 4, 60 % der Fläche) zu entwickeln (s. Umweltbericht Kap. 4.4.4 u. 4.5). Die Maßnahme dient gleichzeitig auch als CEF-Maßnahme für den Bluthänfling (s. Kap. 7.2.1 u. Umweltbericht Kap. 4.4.3).

Für ein Brutrevier der Feldlerche ist eine Flächengröße von rund 0,2 ha anzusetzen. Dafür steht eine Ackerfläche nordöstlich von Woltorf zur Verfügung (Gemarkung Woltorf, Flur 4, Flurstück 19). Die 2.583 m<sup>2</sup> große Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-PE 14 „Südöstliche Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Zweidorfer Holz/Woltorfer Holz“. Die Fläche wird durch den Vorhabenträger von der Stadt Peine erworben. Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung gebietseigener Wildkräuter und Gräser einzusäen. Sie wird jeweils alle 2 Jahre vor der Brutperiode umgebrochen und jährlich im Herbst gemäht.

### **5.8 Zeitliche Umsetzung der Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen**

Die innerhalb des Plangebietes im Sondergebiet und auf der externen Kompensationsfläche festgesetzten Pflanzmaßnahmen (vgl. Kap. 5.6.2 und 5.7) sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Marktes folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass sich zeitnah nach Ende der Bauarbeiten die erforderlichen Grün- und Ausgleichsmaßnahmen entwickeln und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen beitragen können.

## 5.9 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim zukünftigen Betrieb im Plangebiet die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z. B. Pflaster ohne Fase; Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt von KPA = 3 dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Die Öffnungszeiten sind auf den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zu beschränken.
- Der Schalleistungspegel des nördlich des Marktgebäudes vorgesehenen Kälteaggregates ist auf einen Wert von LWA 80 dB(A) zu begrenzen. Bei abweichenden Standorten oder höheren Schalleistungspegeln ist eine schalltechnische Überprüfung erforderlich.

Hierfür ist die erstellte Schalltechnische Untersuchung vom 26.03.2021<sup>8</sup> heranzuziehen.

## 5.10 Anlagen der Fremdwerbung

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes- Zweckbestimmung „Ladengebiet“ sind Werbeanlagen nur für die innerhalb des Plangebietes ansässigen Gewerbetreibenden zulässig. Anlagen der Fremdwerbung für nicht innerhalb des Plangebietes ansässige Firmen werden ausgeschlossen, um eine Überprägung des Plangebietes durch Werbeinformationen bzw. eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht vereinbar ist, auszuschließen.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Anzahl von Stellplätzen oder die Begrünung baulicher Anlagen stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### 6.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige Ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt bei der hier vorgesehenen Nutzung insbesondere die Errichtung von Werbeanlagen, die u.a. durch Größe, Gestaltung und Beleuchtung einen Einfluss auf das Ortsbild nehmen können.

Daher werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um eine verträgliche Gestaltung insbesondere der Werbeanlagen zu gewährleisten.

---

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung, Wenker& Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Bericht Nr. 4554.1/01 vom 26.03.2021, Gronau

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das festgesetzte sonstige Sondergebiet – Zweckbestimmung „Ladengebiet“.

## **6.2 Werbeanlagen**

Innerhalb der festgesetzten „Fläche für Werbepylon“ ist im Einfahrtsbereich zum Plangebiet die Errichtung eines Werbepylons als Gemeinschaftswerbeanlage der innerhalb des Plangebietes angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig. Dieser darf eine Höhe von 6 m über dem festgesetzten Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO und eine Breite von 2 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Fassade des Hauptgebäudes zulässig, jedoch nur bis max. 1 m über der Traufe (angenommener Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika (bei Flachdächern)) jedoch nur bis zur max. zulässigen Gebäudehöhe und nur auf bis zu 15 % der Fassadenfläche.

Die Werbeanlagen sind nur selbstleuchtend auszuführen, da bei der Beleuchtung durch externe Lichtquellen wie z.B. Strahler, Lichtmissionen und Blendungen auch außerhalb des Plangebietes auftreten können und sich diese auch negativ auf das Ortsbild auswirken können.

Als Beleuchtungen der Werbeanlagen und auch weiteren Außenbeleuchtungen sind zudem nur warmweiße Leuchtmittel (max. 2.700 K) zu verwenden, da diese zu geringeren Umweltauswirkungen (z.B. Anlockwirkungen von Insekten in den Nachtstunden) führen.

## **6.3 Freiflächenbeleuchtung**

Zur Beleuchtung von Parkplatz- und Anlieferbereichen sowie sonstigen Beleuchtungen im Freien sind nur indirekt wirkende Beleuchtungen bis zu einer Farbtemperatur von 2.700 K zulässig, da diese zu geringeren Umweltauswirkungen (z.B. Anlockwirkungen von Insekten in den Nachtstunden) führen.

# **7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

## **7.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation**

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist Teil des Umweltberichts.

## 7.2 Artenschutz

### 7.2.1 Brutvögel

Die Durchführung von Kartierungen geschützter Artengruppen ist erforderlich, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen. Hierzu wurde eine Brutvogelkartierung vorgenommen.<sup>9</sup>

Im Zuge der Kartierungen wurden insgesamt 17 Vogelarten festgestellt. Von den nachgewiesenen Arten ist eine Art (Nahrungsgast: Mäusebussard) streng geschützt nach EG-Verordnung. Drei Arten (Brutvögel: Bluthänfling, Feldlerche, Nahrungsgast: Mehlschwalbe) sind deutschlandweit stark gefährdet. Zwei der Arten (Gelbspötter, Stieglitz) stehen in Niedersachsen auf der Vorwarnliste.

Die beiden gefährdeten Arten Bluthänfling und Feldlerche nutzen das Untersuchungsgebiet höchstwahrscheinlich als Bruthabitat. Die gefährdete Mehlschwalbe und der streng geschützte Mäusebussard suchen das Gebiet zur Nahrungssuche auf. Dem Untersuchungsgebiet kommt daher eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) nach BRINKMANN (1998) zu. Bei einer Überbauung der Fläche würden die entsprechenden Brut- und Nahrungshabitate entfallen und müssten ausgeglichen werden.

#### Mögliche Maßnahmen

Bei einer Überbauung der Fläche entfallen Brut- und Nahrungshabitate für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling und Feldlerche.

Die Baufeldfreimachung und die Entfernung von Gehölzen muss zwischen dem 01.09. bis und 28./29.02. erfolgen, um die Brutzeit der Vögel (01.03.-31.08.), zu umgehen (Bauzeitenregelung). Dadurch wird vermieden, dass Gelege bodenbrütender Vogelarten zerstört und Jungvögel verletzt oder getötet werden. Ist diese Bauzeitenregelung nicht einzuhalten, müssen die Baumaßnahmen vor dem 28./29.02. beginnen und während der Brutzeit kontinuierlich durchgeführt werden, um das Ansiedeln von Bodenbrütern zu verhindern. Beginnen die Baumaßnahmen während der Brutzeit oder werden in dieser Zeit wiederaufgenommen, sind zuvor Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. In diesem Fall ist die Fläche direkt vor Baubeginn zudem durch eine fachkundige Person auf Bodenbrüter zu kontrollieren.

Als Kompensation für den Lebensraumverlust des Bluthänflings sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Diese können innerhalb des Plangebietes (Anlage einer Heckenstruktur: Bluthänfling und Entwicklung mesophilen Grünlands und mesophilen Gebüschstrukturen: Bluthänfling) und im Bereich der externen Kompensationsfläche umgesetzt werden. Die CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird auf einer weiteren externen Fläche durchgeführt (s. Umweltbericht Kap. 4.4.3 und Lageplan in der Anlage zur Begründung).

Für ein Brutrevier der Feldlerche ist eine Flächengröße von rund 0,2 ha anzusetzen. Dafür steht eine Ackerfläche nordöstlich von Woltorf zur Verfügung (Gemarkung Woltorf, Flur 4, Flurstück 19). Die 2.583 m<sup>2</sup> große Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-PE 14 „Südöstliche Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Zweidorfer Holz/Woltorfer Holz“. Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung gebietseigener Wildkräuter und Grä-

---

<sup>9</sup> Kartierbericht: Biotoptypen, Brutvögel, Feldhamster – Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, 14.09.2020

ser einzusäen. Sie wird jeweils alle 2 Jahre vor der Brutperiode umgebrochen und jährlich im Herbst gemäht., so dass hier dauerhaft die für die Feldlerche erforderlichen Bruthabitats mit offenen Bodenstrukturen gesichert werden. Die CEF-Maßnahme wird auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Peine.

### **7.2.2 Feldhamster**

Der Feldhamster ist in der Roten Liste Deutschlands seit 2009 als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft (BFN 2009). Aufgrund der Listung im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und den daraus folgenden nationalen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, geregelt durch § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ist der Feldhamster eine streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse.

Bei geeigneten Bodenverhältnissen ist eine Untersuchung hinsichtlich des Feldhamsters erforderlich. Das Plangebiet ist auf das Vorkommen des Feldhamsters geprüft worden.<sup>10</sup>

Das Bebauungsplangebiet weist trotz geeigneter Bodenbedingungen zum Zeitpunkt der Kartierung keine Feldhamstervorkommen auf. Auch im Umfeld wurden auf der kartierten Fläche keine Vorkommen festgestellt. Insgesamt ist die Vorhabenfläche und die umgebenden Ackerflächen im überregionalen Biotopverbund durch die südlich gelegene Ortslage von Dungenbeck, die B65 im Westen sowie die östlich befindlichen Waldgebiete sowie den Mittellandkanal im Norden vergleichsweise isoliert.

#### Mögliche Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **8 BELANGE DES BODENSCHUTZES**

---

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einhergehender Verlagerung der Gebäude wird es zu Neuversiegelungen kommen. Teile der bislang unbebauten Bereiche im Plangebiet werden durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern geschützt.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der

---

<sup>10</sup> Kartierbericht: Biototypen, Brutvögel, Feldhamster – Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, 14.09.2020

Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, NBodSchG vom 19. Februar 1999).

überwiegend verloren.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme anderer Flächen im Bereich des Siedlungsrandes und eine damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermieden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die im Plangebiet bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden sind gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 (1) BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind zu beachten.

Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde (Stand 19.05.2010) ist zu beachten.

## **9 ERSCHLIESSUNG**

---

### **9.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die südlich gelegene K47, die in die Alte Landstraße mündet. Die Erschließung zum Plangebiet wird über eine Ein- und Ausfahrt gewährleistet. Zusätzlich wird eine fuß- und radläufige Verbindung im Westen des Plangebietes sowie zwischen der Einmündung der K47 in die Alte Landstraße und der Zufahrt zum Plangebiet hergestellt.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Dungalbeck Dunker“ angebunden (ca. 400 m Entfernung). Hier verkehren die Linien 512 sowie 515. Diese Buslinien führen zum Harvesse Bahnhof sowie das Schulzentrum Ilsede.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der „Alte Landstraße“ angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in einem dort anzulegenden Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt ebenfalls an den Mischwasserkanal in der Alten Landstraße abgegeben.

### **9.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.

### **9.4 Energieversorgung**

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit. Ein Anschluss ist an das im Bereich „Alte Landstraße“ vorhandene Niederspannungsnetz möglich.

## **9.5 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über das im Bereich Alte Landstraße vorhandene Trinkwassernetz erfolgen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind ggf. zusätzliche Wasserentnahmestellen (Hydranten) herzustellen.

## **10 HINWEISE**

---

### **10.1 Bodenschutz**

Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde (Stand 19.05.2010) ist zu beachten.

### **10.2 Archäologische Befunde**

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Baudenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig anzuzeigen. Bodenfunde sind an der Fundstelle zu belassen. Die Arbeiten im Bereich der Bodenfunde dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine wiederaufgenommen werden.

### **10.3 Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sollte zeitlich auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt werden.

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG darf die Entnahme von Gehölzen und die Baulandfreimachung nicht während der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Peine abzustimmen.

### **10.4 Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Regionaldirektion Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

**Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan**

Art der Nutzung	Bestand, ca.	B-Plan Nr. 16, ca.
Fläche für Landwirtschaft - Acker	5.435 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Ladengebiet	0 m <sup>2</sup>	5.995 m <sup>2</sup> <i>davon Flächen zum Anpflanzen 795 m<sup>2</sup></i>
Grünfläche / Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.748 m <sup>2</sup>	1.031 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	430 m <sup>2</sup>	433 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt, ca.</b>	<b>7.613 m<sup>2</sup></b>	<b>7.613 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 2: Flächenbilanz externe Kompensationsfläche**

Art der Nutzung	Bestand, ca.	B-Plan Nr. 16, ca.
Fläche für Landwirtschaft - Acker	2.107 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0 m <sup>2</sup>	2.107 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt, ca.</b>	<b>2.107 m<sup>2</sup></b>	<b>2.107 m<sup>2</sup></b>

## 12 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt Peine entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Änderung der Erschließungsanlagen (technische Infrastruktur, Wasser, Abwasser) und Verkehrsflächen werden von dem Vorhabenträger getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Peine gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Fachgutachten:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungalbeck“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

- Baugrunderkundung: Neubau eines EDEKA-Marktes – rasteder erdbaulabor, Rastede, 25.11.2020
- Kartierbericht: Biotoptypen, Brutvögel, Feldhamster – Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, 14.09.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes an der Alten Landstraße 12 in 31226 Peine, Stadtteil Dungalbeck – Wenker & Gesing, Gronau, 26.03.2021
- Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Einzelhandelsstandort am Knotenpunkt B 65 / K 47 in Peine-Dungalbeck - Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, März 2021

Die Gutachten sind bei der Stadt Peine, Kantstraße 5, 31224 Peine zu den Dienststunden einsehbar.

## **13 VERFAHRENSVERMERK**

---

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 24.09.2020 fasste der Rat der Stadt Peine den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47“ - Dungalbeck -. Der Beschluss wurde am 24.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Bürgerinnen und Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.10.2020 bis zum 09.11.2020 (einschließlich) informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB geschah mittels Anschreiben/E-Mail und beigefügten Unterlagen am 07.10.2020. Die Behörden wurden zur Stellungnahme bis zum 09.11.2020 (einschließlich) aufgefordert.

Bei 59 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen, von denen 13 Hinweise und Anregungen zum Verfahren enthielten.

### **Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB konnten die Bürgerinnen und Bürger vom 07.09.2021 bis zum 08.10.2021 (einschließlich) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht einsehen und Stellungnahmen abgeben. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB geschah mittels Anschreiben/E-Mail und beigefügten Unterlagen am 07.09.2021. Die Behörden wurden zur Stellungnahme bis zum 08.10.2021 (einschließlich) aufgefordert.

Bei 59 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen, von denen 13 Hinweise und Anregungen zum Verfahren enthielten.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47“ - Dungenbeck - in seiner Sitzung am 24.02.2022 als Satzung beschlossen.

Peine, den 22.04.2022

gez. Saemann

L. S.

.....

Bürgermeister

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Nach § 2a Nr.2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht stellt einen unselbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Die Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes erfolgte durch o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden.

### 2 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Die Stadt Peine plant die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die verbindliche Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die verkehrliche Erschließung und die von Grünflächen. Die Planaufstellung verfolgt den Zweck, einen Nahversorgungstandort mit unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten, da am Altstandort die Größe nicht ausreichend ist und alle Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.

Neben den hiermit verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen, siehe Teil I Begründung, werden mit der Bauleitplanung auch folgende umweltbezogene Ziele verfolgt:

- Mit dem Standort wird eine Fläche in Anspruch genommen, welche außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechtes liegt und relativ geringe Empfindlichkeiten von Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweist.

**Tabelle 3: Merkmale der geplanten Nutzung**

<b>Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)</b>	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
<b>Art der Bebauung</b>	Einzelhandel und Parkplätze
<b>Erschließung</b>	Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck
<b>Flächenbedarf</b>	Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.613 m <sup>2</sup>
<b>Naturschutz</b>	Festsetzung von Flächen zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern; Externe Kompensationsmaßnahme

#### 2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,7 begrenzt. Festgesetzt wird weiterhin eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 5 b BauGB). Im südlichen Teil bleiben entlang der K 47 vorhandene Grünstrukturen erhalten.

## 2.2 Angaben zu Standort, Art und Umfang

Die Fläche des Planungsgebietes liegt in einer nordöstlichen Randlage der Ortschaft Dungenbeck. Derzeit handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine als Kompensationsfläche angelegte Gebüsch- und Ruderalflur, die im Zuge der baulichen Änderung an der Alte Landstraße hergestellt wurde.



Abbildung 9: Lage des Plangebietes (Luftbild: Google Earth (2020))

## 2.3 Flächenbedarf

Die Planung umfasst eine Flächengröße von 7.613 m<sup>2</sup>, wobei ca. 5.995 m<sup>2</sup> auf das Sondergebiet „Ladengebiet“ entfallen. Die als Kompensationsmaßnahme angelegte Grünfläche reduziert sich von ca. 1.750 m<sup>2</sup> auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Wirkfaktoren

Als vorhabenbedingte Wirkfaktoren sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Einflüsse auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu unterscheiden.

### Baubedingte Auswirkungen:

- mögliche Zerstörung von Vermehrungsstätten von Pflanzen und Tieren,
- während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden,
- zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (z. B. Verdichtung).

### **Anlagebedingte Auswirkungen:**

- Indirekter Verlust oder Schädigung von Vegetation, Habitaten oder von Lebewesen, die im Plangebiet vorhandene Strukturen z. B. zur Nahrungssuche nutzen,

### **Betriebs- / nutzungsbedingte Auswirkungen:**

- durch die Nutzung des Einzelhandelsgebietes können zusätzliche Störungen durch Lärm, Licht und Bewegung auftreten.

## **3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN**

---

### **3.1 Fachgesetze**

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter schreibt das BauGB vor:

§ 1 (6) Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Folgende Umweltschutzziele sind in den Fachgesetzen für die Bauleitplanung aufgeführt und bei der Planung und Umsetzung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

### **Schutzgut Mensch**

- **BImSchG inkl. Verordnungen:** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BauGB (§ 1 (6) Nr. 7):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

- **DIN 18005:** Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.

### **Schutzgüter Pflanzen und Tiere:**

- **BNatSchG / NAGBNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 (2): entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 (3) insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.

- **BauGB § 1 (6) Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG(...).

#### **Schutzgut Fläche:**

- **BauGB § 1a:** Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

#### **Schutzgut Boden:**

- **BBodSchG:** Ziele des BBodSchG sind:

die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion),

#### Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte)

- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
  - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,
  - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.
- **BauGB § 1a (2):** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:
  - **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Schutzgut Wasser:

- **WHG:** Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

#### Schutzgüter Luft und Klima:

- **TA Luft:** Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
- **BImSchG inkl. Verordnungen (Luft):** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder

klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

- **BauGB § 1 (6) Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (...).

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- **BNatSchG § 1 (4):** Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).
- **DSchG ND § 1:** Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

#### **Schutzgut Landschaft:**

- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).

### **3.2 Fachpläne, Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile**

#### **3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft – direkt angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes stellt als Grundsatz der Raumordnung eine Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen dar, eine abweichende Entscheidung ist somit möglich (s. a. Teil I Begründung).

#### **3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für den Planbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB in eine Sonderbaufläche geändert.

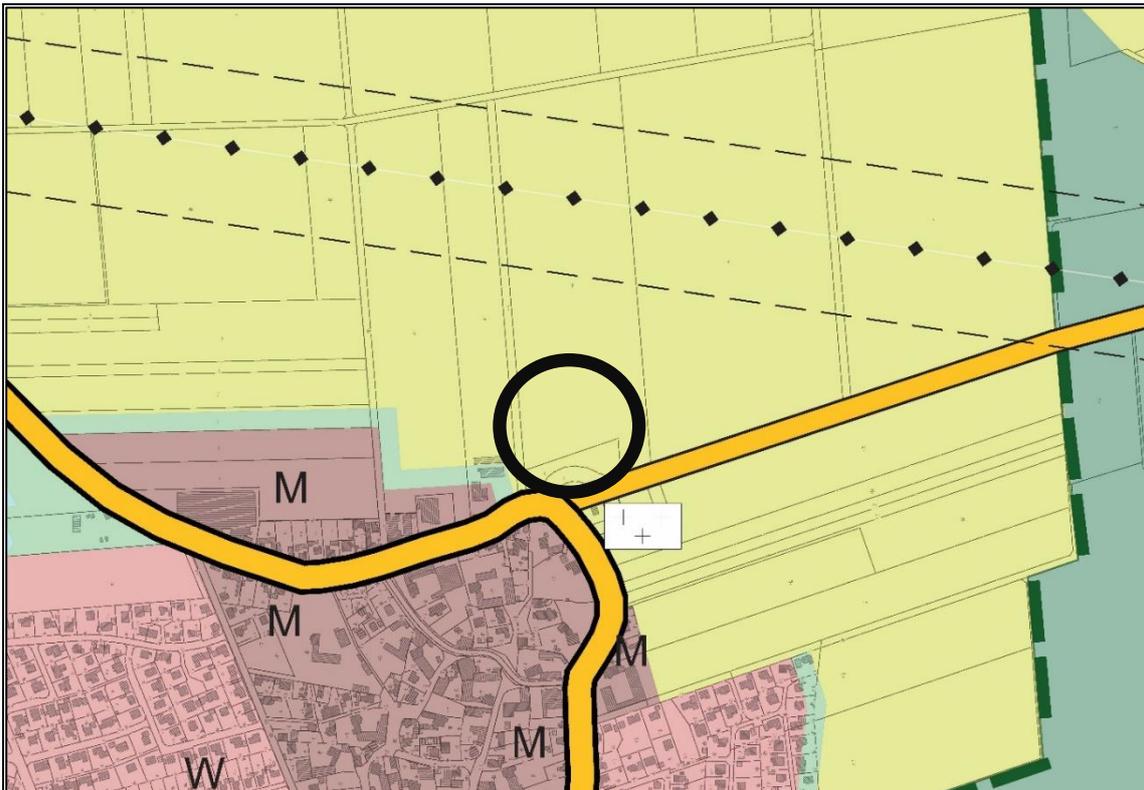


Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Peine)

### 3.2.3 Landschaftsrahmenplan

Für das Stadtgebiet von Peine besteht wie für das gesamte Kreisgebiet ein Landschaftsrahmenplan. Gemäß Aussagen des LRP bestehen nur geringe Empfindlichkeiten für das Landschaftsbild. Auch ist die Bedeutung für Arten und Biotope als gering eingeschätzt worden.

Aufgrund der örtlichen Lage sind keine besonderen Maßnahmen wie beispielsweise Schutzausweisungen vorgesehen.

### 3.2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Auch in räumlicher Nähe sind keine für die Natur wertvolle und geschützte Bereiche vorhanden.

## 4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 4.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

#### 4.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum 623 „Burgdorf-Peine Geestplatten“ und der Untereinheit 623.4 „Peiner Hügelland“.

#### 4.1.2 Böden im Untersuchungsgebiet

Der geologische Untergrund wird aus Geestplatten und Endmoränen gebildet, der von

Sandlöss überlagert ist. Hieraus haben sich Parabraunerden entwickelt.<sup>11</sup>

#### **4.1.3 Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Grundwasser liegt zwischen 3 m und 8 m unter der Flur. Ausgewiesene Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

#### **4.1.4 Vegetation und aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Zwischen der K 47 und der Ackerfläche liegt eine Kompensationsfläche, auf der sich mesophiles Gebüsch und Ruderalvegetation entwickelt hat.

#### **4.1.5 Klima / Luft**

Der Großraum liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima und wird der Klimaregion des Weser-Aller-Gebietes zugeordnet. Die mittleren Niederschläge liegen bei ca. 650 mm/a. Die vorherrschende Windrichtung ist West und Südwest.

#### **4.1.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin ackerbaulich genutzt. Auf der Kompensationsfläche würde sich durch Sukzession eine zunehmende Verbuschung einstellen, welches in einigen Jahren zu einer geschlossenen Gehölzfläche heranwachsen würde. Im Endzustand würde sich ein Feldgehölz mit groß- und kleinkronigen Bäumen, Sträuchern in unterschiedlichen Altersstadien und einer Fauna mit Arten der Gehölzhabitate einstellen.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **4.2.1 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Ausschlaggebend für die Wertigkeit eines Planungsraumes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion.

Durch das Planvorhaben können Schallemissionen vom Plangebiet (z.B. Parkplatzverkehr, Anlieferung) ausgehen und auf benachbarte (Wohn-) Nutzungen einwirken. Zudem bewirkt das Vorhaben eine Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, was zu einer erhöhten Lärmbelastung für Anwohner führen kann. Die im Schallgutachten ermittelten Schallimmissionen haben keine Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte ergeben.

Die Betretbarkeit der Landschaft wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion tritt somit nicht ein.

#### **4.2.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Als Grundlage der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist eine Brutvogel- und Feldhamstererfassung<sup>12</sup> beauftragt worden. Als Ergebnis wurde

---

<sup>11</sup> <https://nibis.lbeg.de>

<sup>12</sup> Kartierbericht: Biooptypen, Brutvögel, Feldhamster – Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, 14.09.2020

für die Brutvögel festgehalten:

*„Die beiden gefährdeten Arten Bluthänfling und Feldlerche nutzen das Untersuchungsgebiet höchst wahrscheinlich als Bruthabitat. Die gefährdete Mehlschwalbe und der streng geschützte Mäusebussard suchen das Gebiet zur Nahrungssuche auf. Dem Untersuchungsgebiet kommt daher eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) nach BRINKMANN (1998) zu. Bei einer Überbauung der Fläche würden die entsprechenden Brut- und Nahrungshabitate entfallen und müssten ausgeglichen werden.“*

Während sich das Bluthänflingrevier auf der Kompensationsfläche befand, besiedelte ein Feldlerchenbrutpaar einen Bereich der Ackerfläche im nordwestlichen Plangebiet. Im Bereich der offenen Gebüschflur wurden zudem als Brutvögel die Arten Gelbspötter und Stieglitz festgestellt, die beide auf der Vorwarnliste der RL Niedersachsen stehen.

Für beide Arten werden CEF-Maßnahmen erforderlich (s. Kap. 4.4.3). Bei der Art Bluthänfling ist von einem Totalverlust auszugehen, da die verbleibende Gebüschflur durch das Planungsvorhaben von der übrigen Landschaft isoliert wird. Für den Bluthänfling sind halboffene Gebüschfluren zu entwickeln, die eine Anbindung an die Landschaft aufweisen. Dies wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Gestaltung der externen Kompensationsfläche erreicht.

Für die Feldlerche wird eine CEF-Maßnahme in der Gemarkung Holtorf, Flur 4, Flurstück 19 umgesetzt, in dem dort eine stadt-eigene Ackerfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit gebietseigenen Wildkräutern und Gräsern angelegt wird. Diese Fläche steht in direkter räumlicher Verbindung zu einer weiteren Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche, so dass eine größere zusammenhängende Fläche entsteht, die durch die Feldlerche genutzt werden kann.

Ein mögliches Feldhamstervorkommen wurde nicht festgestellt. Eine Betroffenheit an diesem potenziellen Habitat ist daher nicht festzustellen.

#### **4.2.3 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Durch die im Plangebiet vorherrschende intensive Nutzung und Pflege haben sich keine schutzwürdigen Pflanzenarten im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche angesiedelt.

Im Bereich der Gebüsch- und Ruderalflächen kamen ebenfalls keine gefährdeten Pflanzenarten vor. Sie haben gemäß Einstufung v. Drachenfels (2020) eine allgemeine Bedeutung. Die übrigen Biotoptypen haben eine geringe bis mäßige Bedeutung.

Die festgestellten Biotoptypen unterliegen keinem gesetzlichen Schutz.

#### **4.2.4 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Das Schutzgut Fläche wird hier unter dem Gesichtspunkt der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betrachtet, die Flächenneuanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha zu begrenzen.

Aufgabe und Ziel der Bebauungsplanung ist es u. a., Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die geplante Nutzung führt zu einer Versiegelung einer bisher belebten Bodenzone in einem Umfang von 4.197 m<sup>2</sup>.

Im Zuge von Kompensationsmaßnahmen kann eine höhere Natürlichkeit von Fläche erreicht werden, wenn hierfür bereits versiegelte Flächen oder intensiv genutzte Flächen wie Äcker genutzt werden.

#### **4.2.5 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich der Bodentyp Mittlere Braunerde mit Bodenzahlen zwischen 58/60. Er besitzt eine gute Fruchtbarkeit und ist als schutzwürdig eingestuft. Es entstehen somit erhebliche Beeinträchtigungen.

#### **4.2.6 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Die im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Es steht kein oberflächennahes Grundwasser an. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 150 - 200 mm/a. Somit verringert sich die jährliche Grundwasserneubildung um ca. 1.000 m<sup>3</sup>.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in einen Mischwasserkanal abgeleitet.

#### **4.2.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Durch die Lage des Plangebietes im Übergang von der offenen Landschaft im Norden zur Bebauung sind die Temperaturschwankungen im Tagesverlauf recht gering. Freiflächen in Form von landwirtschaftlichen Flächen haben eine klimatische und lufthygienische Wirkung und tragen zum Ausgleich der Temperaturen bei. Ein Teil der Gehölzstrukturen geht verloren und somit auch positive Klimaeffekte wie Frischluftbildung und Filterung von Feinstaub. Es entstehen auf einem Teil der Einzelhandelsflächen neue Vegetationselemente wie Rasen und Beete. Positiv wirkt sich die nach Norden und Osten festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus.

Auf den erforderlichen Kompensationsflächen können sich in Zuge einer höheren Natürlichkeit in Verbindung mit neuen Gehölzstrukturen positiv klimatisch auswirken.

Die geplante Bebauung führt nicht zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Durch das Vorhaben ist keine zusätzliche Luftbelastung (Stäube, Luftschadstoffe) zu erwarten.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. PV-Anlagen) ist möglich.

#### **4.2.8 Schutzgut Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Das großräumige im Norden angrenzende Landschaftsbild zeigt eine durch die Landwirtschaft geprägte Kulturlandschaft. Es handelt sich hierbei bis zum Mittellandkanal um eine monoton wirkende Ackerflur mit einem geringen Anteil an gliedernden und belebenden Landschaftselementen. Nach Westen und Süden überwiegt der Siedlungscharakter mit Friedhof, Gewerbe- und Wohngebieten.

Ortsbildprägend ist die Kompensationsfläche nördlich der Alten Landstraße / K47 einzustufen.

Die im Planentwurf festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bilden einen vegetationsbestimmten Abschluss des Plangebietes zur freien Landschaft hin. Damit können Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild abgemildert werden.

#### **4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Nach dem Denkmalschutzgesetz Niedersachsen haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 3 NDSchG sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu anderen Denkmälern, die durch die künftige Bebauung ggf. eingeschränkt werden.

#### **4.2.10 Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt kann durch das geplante Vorhaben eintreten, wenn die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und damit die Wiederherstellung geeigneter Lebensraumhabitate insbesondere für den Bluthänfling und die Feldlerche nicht sichergestellt ist

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen stellt sicher, dass sich die biologische Vielfalt nicht verändert.

#### **4.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die einzelnen Schutzgüter stehen naturgemäß miteinander in Verbindung und bedingen sich in ihrer Ausprägung gegenseitig. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Vegetation stehen in besonders engem Kontakt und sind von der Planung betroffen. Eine Verstärkung der unter dem jeweiligen Punkt bereits erläuterten Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten.

### **4.3 Zusätzliche Aspekte und Wirkfaktoren bei Durchführung der Planung**

#### **4.3.1 Ressourcennutzung (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Das gesamte Plangebiet nimmt eine Fläche von rund 7.613 m<sup>2</sup> in Anspruch, wobei bis zu 4.197 m<sup>2</sup> versiegelt werden können, wenn die zulässige Nutzung vollständig ausgeschöpft wird. Es ist zu erwarten, dass während der Bauzeit auch Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, als Lager-, Arbeits- oder Bewegungsfläche genutzt werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen kommen.

Empfindlichkeit und mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden geprüft und bewertet. Das Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserrückhaltung einem Vorfluter zugeführt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen gegeben ist bzw. durch das geplante Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

#### **4.3.2 Emissionen**

##### **Schadstoffe:**

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie der Baustellenverkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Eine Liste der zur Verwendung kom-

menden Materialien liegt nicht vor, somit können keine weiteren Aussagen zu potenziellen Schadstoffemissionen getroffen werden. Es gelten die einschlägigen Richtlinien (z. B. TA-Luft).

#### **Lärm:**

Während der gesamten Bauzeit ist mit Belastungen durch Lärm zu rechnen (Baumaschinen, An- und Abtransport von Material, Boden...). Diese sind temporär und werden daher als geringfügig eingestuft.

#### **Erschütterungen:**

Während der Bauphase ist mit leichten Erschütterungen durch Baumaschinen (z. B. Rüttelplatten zur Verdichtung) zu rechnen. Anlage- und nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen Erschütterungen zu erwarten.

#### **Licht:**

Da Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, können in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird an dem neuen Gebäude voraussichtlich zusätzliche Beleuchtung entstehen.

#### **Wärme und Strahlung:**

Während der Bauphase können Arbeiten mit Wärmeentwicklung erforderlich sein (z. B. Herstellung von Asphaltdecken). Im Bereich der überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, die sich nur unwesentlich auf die nicht überbauten Flächen auswirkt.

#### **Verursachung von Belästigungen:**

Weitere, von dem geplanten Vorhaben ausgehende Belästigungen sind nicht erkennbar.

#### **4.3.3 Abfälle / Abwässer:**

Bei den meisten baubedingten Arbeiten fallen Abfallstoffe sowie Abwässer verschiedenster Art an, die einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen sind. Für Bauwerke einschließlich Verkehrsmaßnahmen sind umfangreiche Auskofferungsarbeiten erforderlich. Der entnommene Boden ist ebenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der „Alte Landstraße“ angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt ebenfalls an den Mischwasserkanal in der Alten Landstraße abgegeben.

#### **4.3.4 Risiken für Mensch, Umwelt und kulturelles Erbe**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine außerordentlichen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Achtungsabständen nach KAS 18 (Störfallbetriebe).

#### **4.3.5 Kumulation von Umweltauswirkungen**

Kumulative Wirkungen können aus der Überlagerung von Auswirkungen gleicher Art aus

anderen (benachbarten) Bauvorhaben entstehen. Dabei können die Auswirkungen einzelner Vorhaben geringfügig sein, sich in Überlagerung mit den Emissionen weiterer Projekte jedoch zu erheblichen Auswirkungen steigern.

Auswirkungen dieser Art können zum jetzigen Zeitpunkt für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich zurzeit keine weiteren Vorhaben geplant sind.

#### **4.3.6 Klimaaspekte**

Nutzungsbedingt ist in einem Einzelhandelsbetrieb, insbesondere durch Kühlungs- oder Heizanlagen und Transportmittel wie LKW und PKW-Kundenverkehre, mit dem Ausstoß von klimaaktiven Stoffen zu rechnen. Diese unterliegen einschlägigen Normen und Vorschriften, die einzuhalten sind und regelmäßig kontrolliert werden. Kleinklimatisch kommt es durch zusätzliche Versiegelung zu einer stärkeren Erwärmung am Tage und langsameren Abkühlung in der Nacht. Durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens sind hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Auswirkungen des Klimawandels beeinträchtigen nicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens oder die langfristige Nutzung als Sondergebiet Ladengebiet.

#### **4.3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die im Bau von Gebäuden eingesetzten Techniken und Stoffe unterliegen Vorschriften und DIN-Normen, die zu berücksichtigen sind.

### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase**

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme dienen dem Schutz vor temporären Gefährdungen während der Bauausführung. Entsprechende Normen und Vorschriften zum Schutz der Umwelt sind daher zwingend einzuhalten.

#### **Bodenschutzmaßnahmen**

Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“:

- *Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,*
- *Fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,*
- *Im Bereich der zukünftigen Pflanzflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,*
- *Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,*
- *Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.*

## **Baumschutzmaßnahmen**

Baumschutz gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ während des Baustellenbetriebs mit entsprechenden Maßnahmen für Stamm- und Wurzelschutz. Dies betrifft die verbleibenden Gehölze auf der südlich gelegenen Kompensationsfläche.

### **4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung anlagen- und nutzungsbedingter Auswirkungen**

- Um eine temporäre Nutzung (z.B. Lagerung von Baustoffen) der Kompensationsfläche (Bodenverdichtung und Vegetationsveränderungen) während der Bauphase zu vermeiden, sind Schutzzäune vorzusehen.

### **4.4.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Im Plangebiet befinden sich Strukturen, die als Lebensraum für besonders geschützte Arten geeignet sind. Direkt betroffen sind die gefährdeten Vogelarten Bluthänfling und Feldlerche.

## **CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling und die Feldlerche**

### **Bluthänfling**

Für den Bluthänfling sind Extensivflächen mit einem Gehölzanteil von 25 – 50 % zu entwickeln. Diese können aus einer Gebüschflur bestehen oder als Obstbaumwiese angelegt werden. Die für die Bauleitplanung vorgesehenen internen und externen Kompensationsmaßnahmen (Anlage eines Feldgehölzes im Übergang zur freien Landschaft, Umwandlung einer Ackerfläche in ein mesophiles Gebüsch und Grünland) sind hierfür geeignet und ausreichend. Dem Bluthänfling werden dadurch auch zukünftig geeignete Brutplätze geboten.

### **Feldlerche**

Für die Feldlerche wird eine CEF-Maßnahme in der Gemarkung Holtorf, Flur 4, Flurstück 19 umgesetzt, in dem dort die Ackerfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit gebietseigenen Wildkräutern und Gräsern angelegt wird. Die Fläche wird alle 2 Jahre umgebrochen und jährlich im Herbst gemäht, so dass dort die für die Feldlerche erforderlichen Habitatstrukturen langfristig gesichert werden. Diese Fläche steht in direkter räumlicher Verbindung zu einer weiteren Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche, so dass eine größere zusammenhängende Fläche entsteht, die durch die Feldlerche genutzt werden kann.

Die CEF-Maßnahme wird auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Peine.

## **Kontrolle auf Vorhandensein von Lebens- und Brutstätten**

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es u. a. nicht zulässig, „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“

Beginnen die Baumaßnahmen während der Brutzeit (1. März bis 30. September), ist eine fachgerechte Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern bodenbrütender Arten durchzuführen. Bei Auffinden oder Verdacht auf besonders oder streng geschützte Arten

ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Sofern die Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit erfolgen kann, ist diese Maßnahme hinfällig.

#### **Berücksichtigung des Fällverbots in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)**

Die geplante Nutzung macht es evtl. erforderlich, vorhandenen Baumbestand zu entfernen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Baumfällmaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten durchzuführen sind.

#### **4.4.4 Eingriffsbilanz, Kompensationsermittlung und Ausgleich**

Um einen Ausgleich für mögliche erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt herstellen zu können, muss der Planungszustand dem aktuellen Bestand gegenübergestellt werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nach dem Berechnungsmodells des Nds. Städtetages durchgeführt. Dieses basiert auf den Biotoptypen nach v. Drachenfels.

Im Folgenden ist die Eingriffsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsdefizits tabellarisch dargestellt. Bei der Erfassung des Bestandes wird der Teil des „Sonstigen standortgerechten Gehölzbestandes (HPS)“, der im Zuge der Planung gerodet wird, höher bewertet, da es sich hierbei um eine Ausgleichsfläche handelt.

**Tabelle 3: Eingriffsbilanz und Kompensationsermittlung**

<b>Bestand</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe (m²)</b>	<b>Grundwert A</b>	<b>Gesamt- wert</b>
11.1	Acker (A)	5.435	1	5.435
2.16.4	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	1.031	3	3.093
2.16.4	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	564	4	2.256
13.4	Öffentliche Verkehrsfläche (X)	0	0	0
10.4	Straßenbegleitgrün (UHM)	430	3	1.290
2.8	Ruderalgebüsch (BR)	154	3	462
2.13	Einzelbaum (HB), 9 Stück, stehen innerhalb der Fläche 10.4	180	2	360
<b>Summe</b>		<b>7.614</b>		<b>12.896</b>
<b>Planung</b>		<b>Flächen- größe (m²)</b>	<b>Grundwert P</b>	<b>Gesamt- wert</b>
13.4	Sondergebiet (X, versiegelt bis zu 70%)	4.197	0	0
2.16.4	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS), Fläche zum Anpflanzen im Sondergebiet	795	3	2.385
12.5	Grünflächen im Sondergebiet (ER, 30%)	1.004	1	1.004
2.16.4	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	1.031	3	3.093
13.4	Öffentliche Verkehrsfläche (X)	232	0	0
10.4	Straßenbegleitgrün (UHM)	201	3	603
13.4	Private Verkehrsfläche (X)	154	0	0
2.13	Einzelbaum (HB), 8 Stück, stehen innerhalb der Fläche 10.4	160	2	320
<b>Summe</b>		<b>7.614</b>		<b>7.405</b>
<b>Kompensationsdefizit (Planung - Bestand) Werteinheiten</b>				<b>-5.491</b>

Die Planänderungen führen aus naturschutzfachlicher Sicht zu einer Verringerung der Wertigkeit und damit zu einem Kompensationsdefizit, der 5.491 Werteinheiten beträgt und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

#### 4.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit von 5.491 Werteinheiten kann auf einer östlich gelegenen bisherigen Ackerfläche (Flurstück 5/10) im direkten Umfeld des Eingriffs erfolgen. Mit dieser Maßnahme wird die vorhandene bzw. verbleibende Begrünung nördlich entlang der K 47 in östlicher Richtung fortgeführt.

Auf der Fläche soll ein Biotop aus mesophilem Gebüsch (Biotopwert 3) mit offenen Bereichen aus artenreichem Grünland mittlerer Standorte (Biotopwert 4) entwickelt werden.

Das Gebüsch soll in Gruppen locker über die Fläche verteilt werden. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist jeweils eine lockere Hecke anzulegen, um störende Einflüsse aus dem Umfeld zu vermeiden.

Zwischen den Gehölzgruppen aus einheimischen Sträuchern, wie z. B. Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Haselnuss, erfolgt eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zur Entwicklung von artenreichem Grünland. Diese Fläche ist mindestens einmal jährlich nicht vor Juli zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Die Pflege des Grünlands ist erforderlich, um die Fläche artenreich zu entwickeln, sowie ein vollständiges Verbuschen der Fläche zu vermeiden. Die Gebüsche entwickeln sich aus freiwachsenden Sträuchern, ein Schnitt der Gehölze ist nicht erforderlich.

**Tabelle 4: Eingriffsbilanz der externen Ausgleichsfläche**

<b>Bestand</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundwert A</b>	<b>Gesamt- wert</b>
11.1	Acker (A)	2.107	1	2.107
<b>Summe</b>		<b>2.107</b>		<b>2.107</b>
<b>Planung</b>		<b>Flächen- größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundwert P</b>	<b>Gesamt- wert</b>
2.2	Mesophiles Gebüsch (BM)	822	3	2.466
9.1	Mesophiles Grünland (GM)	1.285	4	5.140
<b>Summe</b>		<b>2.107</b>		<b>7.606</b>
Kompensationsdefizit (Planung - Bestand) Werteinheiten				<b>5.499</b>

Mit dem entstehenden Biotoptyp können die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Vegetation sowie der Verlust eines Bruthabitates der im Plangebiet vorkommenden Art Bluthänfling vollständig ausgeglichen werden.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan (§ 6 der textlichen Festsetzungen) verbindlich geregelt.

Für die Feldlerche wird eine CEF-Maßnahme in der Gemarkung Woltorf, Flur 4, Flurstück 19 umgesetzt.

Für ein Brutrevier der Feldlerche ist eine Flächengröße von rund 0,2 ha anzusetzen. Die 2.583 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstücks 19 liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-PE 14 „Südöstliche Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Zweidorfer Holz/Woltorfer Holz“. Die Fläche wird durch den Vorhabenträger von der Stadt Peine erworben. Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung gebietseigener Wildkräuter und Gräser einzusäen. Sie wird jeweils alle 2 Jahre vor der Brutperiode umgebrochen und jährlich im Herbst gemäht.

Die CEF-Maßnahme wird auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Peine.

#### **4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Erschließung und damit verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden und können weiterhin genutzt werden.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der geringfügigen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des B-Plans einhergehen, nicht erforderlich.

#### **4.7 Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen**

Die baulichen Anlagen dienen der Lagerung und dem Verkauf verschiedener Handelsgüter an Verbraucher (Endkunden) in haushaltsüblichen Mengen. Im Brandfall oder bei Unfällen besteht hier ein potentiell Risiko durch die Entstehung giftiger Brandgase oder das Auslaufen von Flüssigkeiten.

Weitere Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind anhand der vorliegenden Daten nicht erkennbar.

## **5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Eine detaillierte Auflistung verarbeiteter Materialien bzw. der Endprodukte, die im Bereich des Plangebietes gelagert werden sollen, liegt nicht vor. Da keine Hinweise auf eine Änderung der im Plangebiet bereits zulässigen Prozesse vorliegen, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Risiken entstehen. Probleme bei der Erhebung der Daten haben sich nicht ergeben.

### **5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bebauungsplanes (Umweltbaubegleitung, Monitoring)**

Für folgende Umweltmaßnahmen ist ein Monitoring vorzusehen:

- Kontrolle der Umsetzung der Grünfestsetzungen bis zur Abnahme der Pflanzmaßnahmen
- Überprüfung der Umsetzung der CEF-Maßnahmen Bluthänfling und Feldlerche
- Überwachung der Umweltauswirkungen durch die vom Vorhaben ausgehenden Schallemissionen

## **6 ZUSAMMENFASSUNG**

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. 2a Nr. 2 BauGB dargelegt worden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 führt aus naturschutzfachlicher Sicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und biologische Vielfalt, wenn die festgestellten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde der bestehende planungsrechtliche Bestand den Festsetzungen des B-Planes Nr. 16 gegenübergestellt. Demnach entsteht ein Kompensationsdefizit von 5.491 Werteeinheiten, welches außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist. Durch die externen Kompensationsmaßnahmen wird eine Aufwertung um 5.499 Werteeinheiten erzielt, so dass der Eingriff vollständig

ausgeglichen werden kann.

Für die Arten Bluthänfling und Feldlerche sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei können für den Bluthänfling die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für den Bluthänfling als ausreichend angesehen werden. Für die Feldlerche wird eine zusätzliche CEF-Maßnahme in der Gemarkung Woltorf entwickelt.

## **7 QUELLENANGABEN UMWELTBERICHT**

---

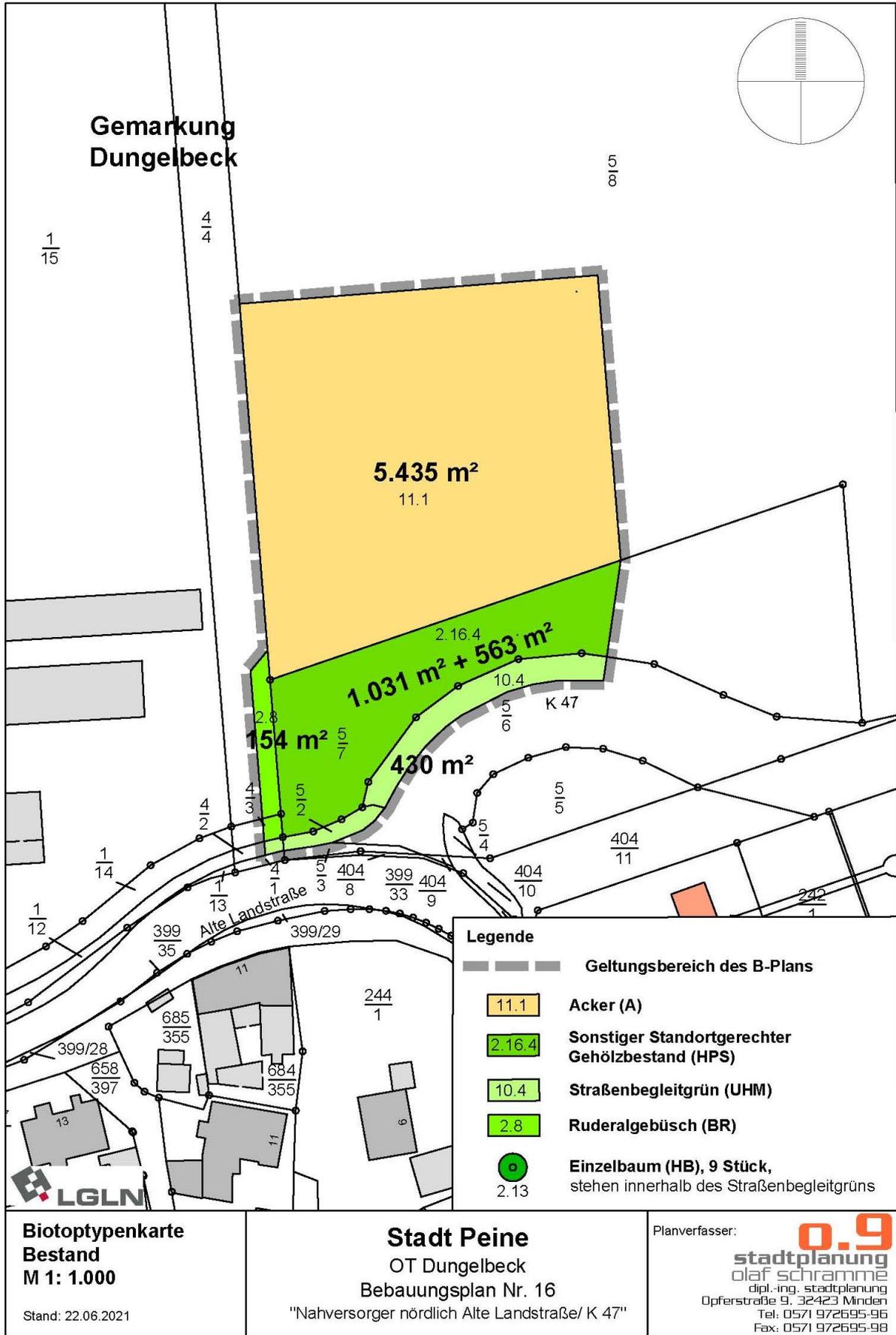
- Glutz v. Blotzheim, U.N. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 10/1: Passeriformes. Aula Verlag, Wiesbaden.
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & P. Sudfeld (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, <https://nibis.lbeg.de>
- Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. Überarbeitete Auflage 2013, Hannover
- NLWKN, [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

## **ANLAGE**

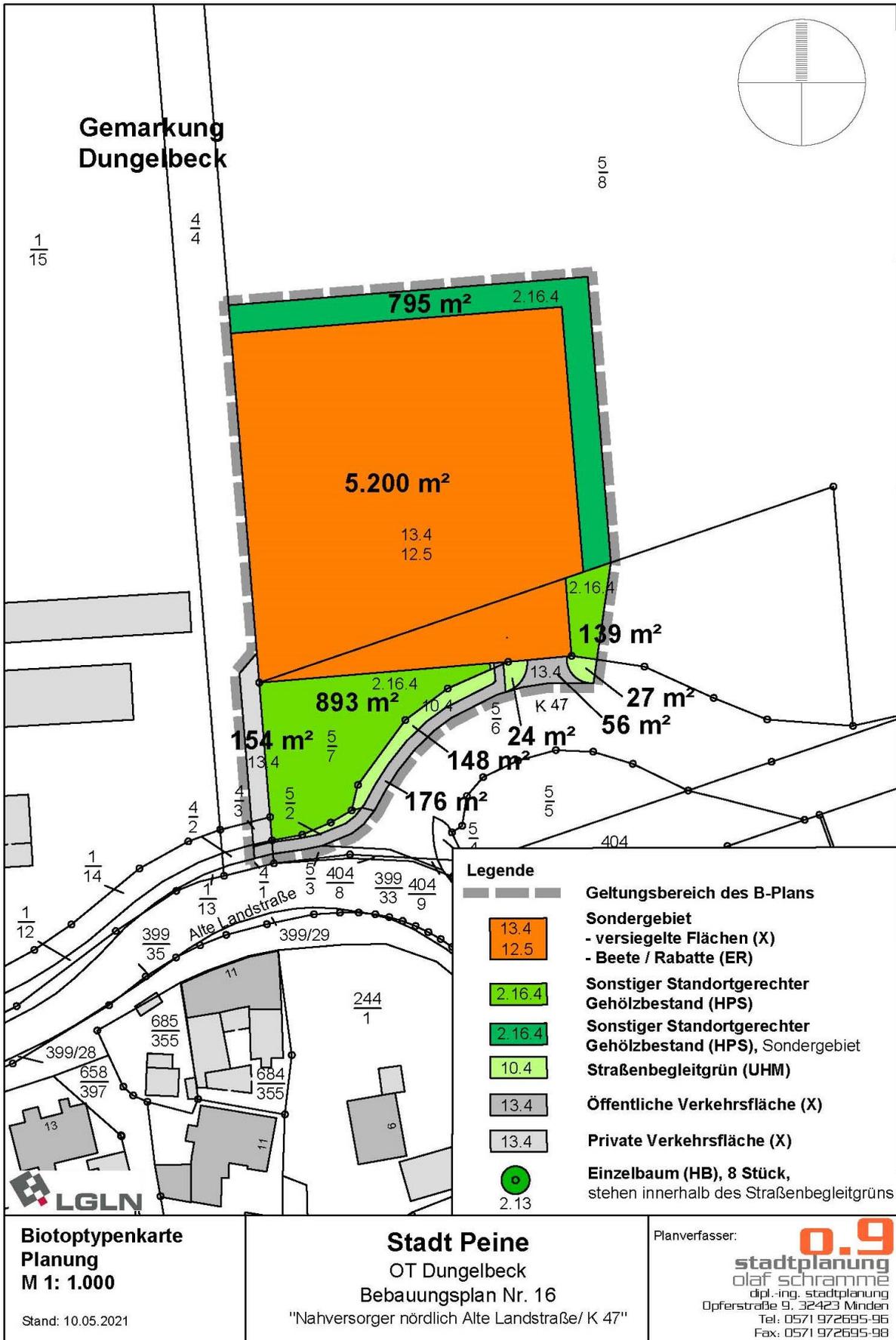
---

### 7.1 Biootypenplan Bestand

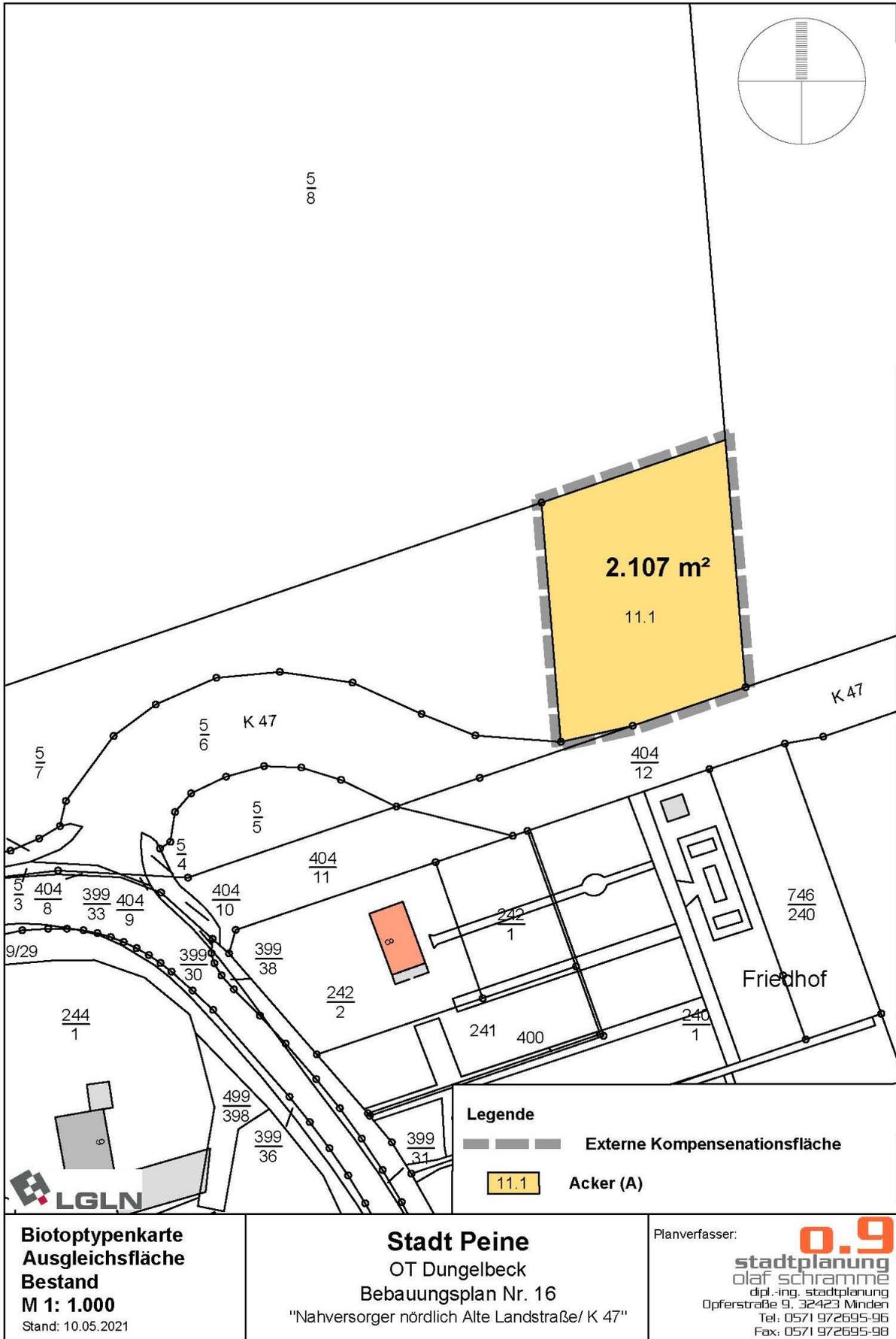
999999999



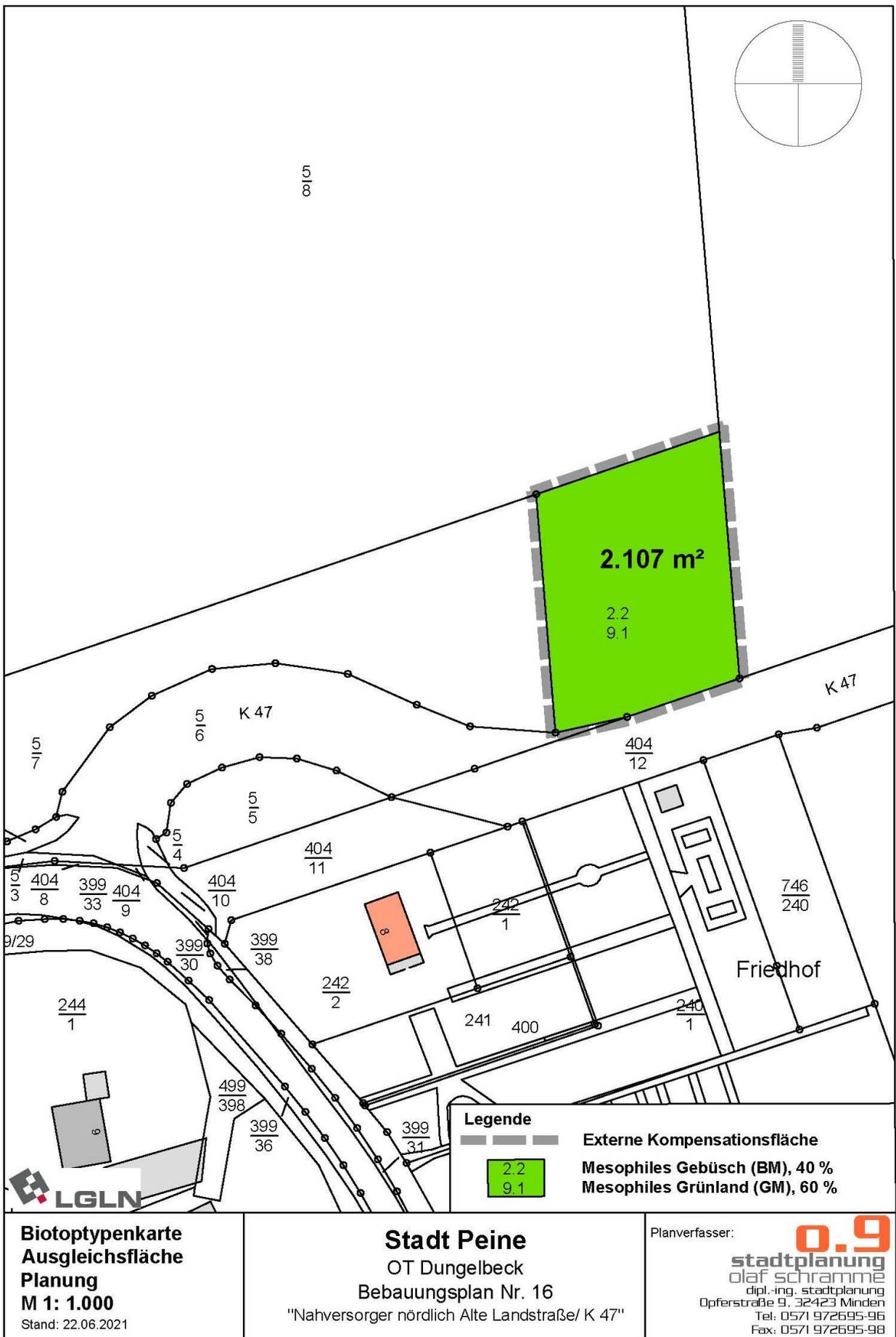
## 7.2 Biootypenplan Planung



### 7.3 Biotoptypenplan Bestand der Ausgleichsfläche



### 7.4 Biotoptypenplan Planung der Ausgleichsfläche



**Biotoptypenkarte  
Ausgleichsfläche  
Planung  
M 1: 1.000**  
Stand: 22.06.2021

**Stadt Peine**  
OT Dungenbeck  
Bebauungsplan Nr. 16  
"Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47"

Planverfasser: **0.9**  
**stadtplanung**  
olaf schramme  
dipl.-ing. stadtplanung  
Opferstraße 9, 32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
Fax: 0571 972695-98

### 7.5 Lage der Fläche „CEF-Maßnahme Feldlerche“



**CEF-Maßnahme Feldlerche:**

Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung gebietseigener Wildkräuter und Gräser einzusäen. Sie ist jeweils alle 2 Jahre vor der Brutperiode umzubrechen und jährlich im Herbst zu mähen.



**Lageplan Fläche  
CEF-Maßnahme  
M 1:5.000**

Fläche ca. 2.700 m<sup>2</sup>

Stand: 25.01.2022

**Stadt Peine**

OT Dungenbeck

Bebauungsplan Nr. 16

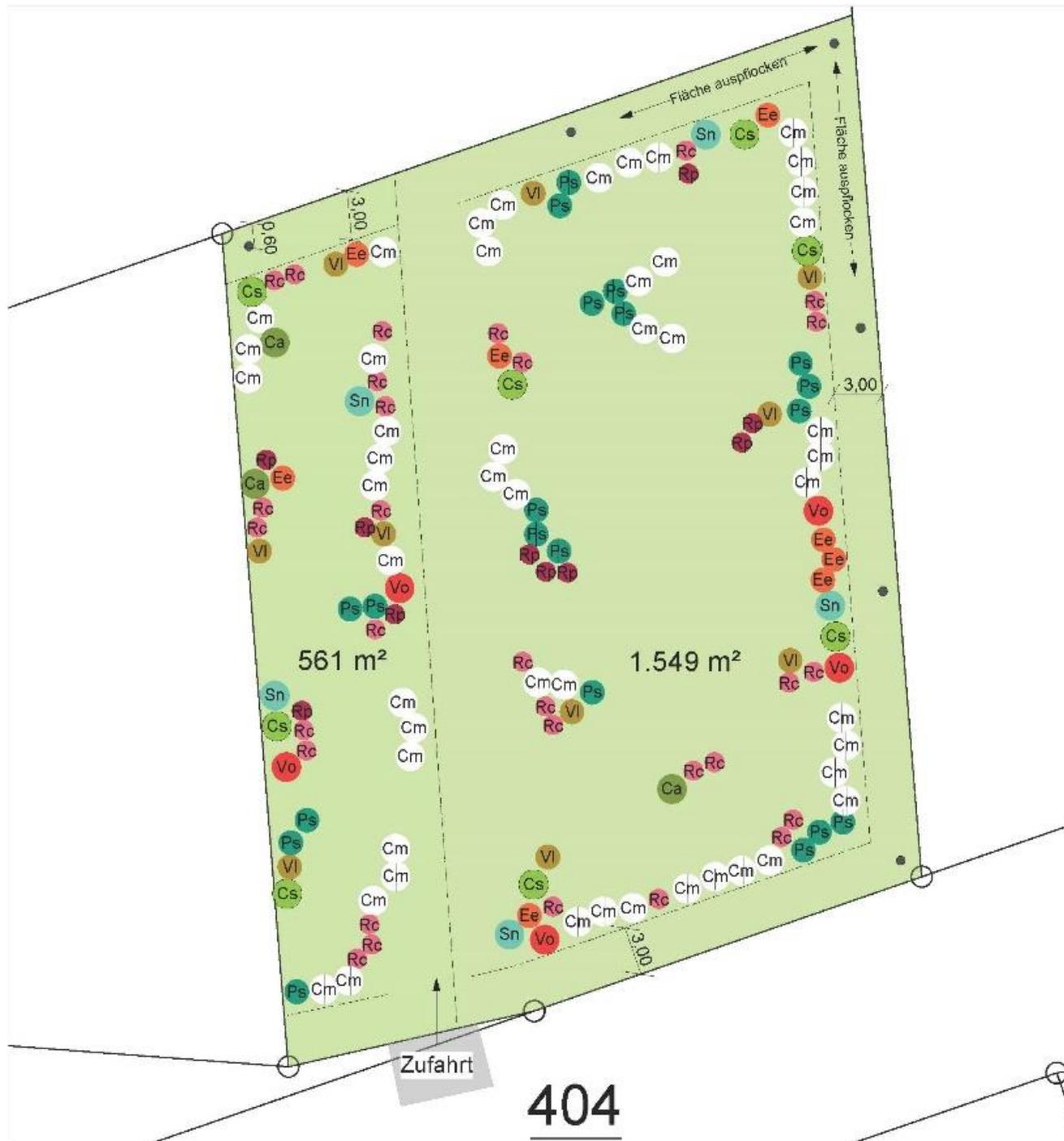
"Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47"

Planverfasser:



## **7.6 Pflanzschema Externe Kompensationsfläche**

Siehe beigefügter Plan



**Pflanzung (mesophiles Gebüsch, BM):**

- Cm: Crataegus monogyna, 30 Stk., l/hei 1 xv 120 -150
- Cm: Crataegus monogyna, 20 Stk., Solitär, 3 xv 150 - 200
- Ps: Prunus spinosa, 10 Stk., 4 Tr., 1xv 100 -150
- Ps: Prunus spinosa, 10 Stk., Solitär, 3 xv 150 - 200
- Sn: Sambucus nigra, 5 Stk., Solitär, 3 xv 150 - 200
- Cs: Cornus sanguinea, 8 Stk., Solitär, 3 xv 150 - 200
- Rc: Rosa canina, 30 Stk., 2 Tr., 50 - 80
- Rc: Rosa pimpinellifolia, 10 Stk., 2 Tr., 50 - 80
- Ca: Corylus avellana, 3 Stk., 4 Tr., 1 xv 100 - 150
- Ee: Euonymus europaeus, 8 Stk., Solitär, 3 xv 150 - 200
- Vo: Viburnum opulus, 5 Stk., Solitär, 3 xv 150 - 200
- VI: Viburnum lantana, 10 Stk., Solitär, 3 xv 150 - 200

Ansaat (mesophiles Grünland, GM, Fläche ca. 1.285 m²)

gebietsheimisches Saatgut (Fa. Rieger-Hofmann) "01 Blumenwiese", 50 % Kräuter, 50 % Gräser

**Pflege:**  
Mahd des gesamten Ansaalbereichs 1 x/ Jahr mit Abräumen des Mahdguts;

Gehölzschnitt nicht erforderlich;

Dipl.-Ing. W. Hecker  
Landschaftsarchitekt  
Diplomstraße 9  
32423 Minden

Tele: 0571-97265599  
Fax: 0571-97265998  
kontakt@whecker.de  
www.whecker.de



**PROJEKT:**

Stadt Peine  
OT Dungenbeck  
Bebauungsplan Nr. 16

"Nahversorger  
nördlich  
Alte Landstraße / K 47"

Entwurf		
Projektdatum:	27.09.2021	
Datei:	210907_Peine_BPlan_16	
Blattgröße:	DIN A3	
Druckdatum:		
Planart:	Lageplan	
Maßstab:	1:300	
	Datum	Zeichen
Grundplan erstellt:	27.9.21	
bearbeitet:	27.9.21	
gezeichnet:	27.9.21	EP
geprüft:		

Index	Plannummer: 01.01	Lageplan
-------	-------------------	----------

**Ausgleichsfläche: Pflanzplan**