

**Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 16  
„Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K 47“ -Dungelbeck-**

Folgende mit Anschreiben vom 07.10.2020 und vom 07.09.2021 an der Planung beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und nach § 4 (2) BauGB keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

Keine Bedenken geäußert:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 07.09.2021
- Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 20.09.2021
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Mail vom 13.10.2020, vom 10.09.2021 und vom 14.09.2021
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Mail vom 12.10.2020 und vom 14.09.2021
- Glückauf Immobilien GmbH, Mail vom 15.10.2020 und vom 08.09.2021
- Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg- Stade, Mail vom 28.10.2020
- IHK Braunschweig, Schreiben vom 28.10.2020 und vom 04.10.2021
- Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Wolfenbüttel, Mail vom 04.10.2021
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Mail vom 07.10.2020
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 13.09.2021
- Region Hannover, Schreiben vom 20.10.2020 und vom 06.10.2021
- Stadt Lehrte, Mail vom 30.10.2020
- TenneT Fremdplanung ZN, Mail vom 09.10.2020 und vom 09.09.2021
- Transnet BW, Mail vom 07.10.2020 und vom 07.09.2021

Keine Stellungnahmen abgegeben:

- Agentur für Arbeit Peine
- Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig
- Bischöfliches Generalvikariat, Bistum Hildesheim, Abteilung Immobilien
- BS Energy Braunschweiger VersorgungsAG & Co. KG
- Bund Ev.-freikirchlicher Gemeinden in Deutschland, Ev.-Freik. Gemeinde Peine Christuskirche
- BUND Kreisgruppe Peine
- BUND Landesverband Niedersachsen e. V.
- Bundesnetzagentur
- DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Nord
- Evangelisch-reformierte Kirche Landeskirchenamt

- Gemeinde Edemissen
- Gemeinde Hohenhameln
- Gemeinde Ilsede
- Gemeinde Ilsede, Außenstelle Gadenstedt Fachbereich 3, Fusion Ilsede/Lahstedt)
- Gemeinde Velchelde
- Gemeinde Wendeburg
- Kirchenamt Hildesheim des Ev.-luth. Kirchenkreisverbandes Hildesheim
- Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig
- LBU Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V.
- LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH
- NABU Kreisverband Peine
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Niedersachsen e.V.
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Zentrale Geschäftsbereiche
- Salzgitter AG Stahl und Technologie
- Staatliches Baumanagement Braunschweig
- Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Peine
- Unterhaltungsverband „Obere Fuhse“
- VPS Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter GmbH
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig
- Wasserverband Peine
- WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG

### Übersicht der Stellungnahmen

Verfahrensschritt	Anzahl der Beteiligten	Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahmen mit Hinweisen / Anregungen
§ 3 (1) BauGB		0	0
§ 4 (1) BauGB	59	27	13
§ 3 (2) BauGB		2	2
§ 4 (2) BauGB	59	22	13

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (26.10.2020 bis 09.11.2020)

Zum Verfahren sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
- Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB (07.10.2020 bis 09.11.2020)

## 01. Landkreis Peine, Fachdienst Bauordnung und Raumordnung, Burgstraße 1, 31224 Peine

Schreiben vom 02.11.2020

### Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

#### Ver- und Entsorgung

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen. Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für ein gefahrloses An- und Abfahren der Abfallsammelfahrzeuge sind folgende Punkte zu beachten:

- Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind für Schwerlastverkehr auszulegen.
- Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.
- Ohne Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestfahrbahnbreite 3,55 m. Mit Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestfahrbahnbreite 4,75 m. Bei parkenden Fahrzeugen, Verkehrshindernissen, Verschwenkungen und Kurven liegt, aufgrund von ausschwenkenden Fahrzeugüberhängen von bis zu 2,0 m, ein höherer Platzbedarf vor.
- Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge, mit einer Gesamtlänge von 11 m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,0 m, besteht.
- An der Außenseite von Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für ausschwenkende Fahrzeugüberhänge vorzusehen (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Für die Zufahrt zur Wendeanlage beträgt die erforderliche Mindestfahrbahnbreite 5,5 m. Nähere Informationen sind dem Kapitel 3.1 „Wendekreise/Wendeschleifen“ der „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung) zu entnehmen. Einen Wendekreis mit geeigneten Maßen zeigt z.B. die Abbildung „Wendekreis\_RASSt\_06\_Bild\_58“ aus den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASSt 06).

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

- Wendeanlagen und schmale Straßen sind an den Abfuhrtagen, durch entsprechende verkehrsgelnde Maßnahmen, von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
- Es ist eine durchgehend lichte Höhe von 4,0 m einzuhalten, hierauf ist z.B. bei Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum zu achten.
- Sind entlang von Erschließungsstraßen, die zur Entsorgung befahren werden müssen, Pflanzinseln vorgesehen, sollten diese mit überfahrbaren Borden ausgeführt werden (keine Hochborde).

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine neuen Erschließungsstraßen festgesetzt, bei denen die genannten Hinweise ggf. zu berücksichtigen wären. Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen lediglich der Anlage eines Fuß- und Radweges, der für die Zwecke der Abfallentsorgung nicht relevant ist. Die Hinweise betreffen die konkrete Objektplanung und sind, sofern zutreffend, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

Fachdienst Straßen:

Der o. g. Bebauungsplan grenzt an die freie Strecke der Kreisstraße 47 in der Gemarkung Dungelbeck. Aufgrund von fehlenden Planzeichenerklärungen und ohne detailliertere Lagepläne, ist eine Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan nicht möglich.

Auf den vorliegenden Unterlagen lassen sich u. a. keine Zufahrt, Lage des Marktes, der Parkplätze und der geplante Fuß- und Radweg erkennen.

Eine Aussage beispielsweise zur Anbauverbotszone nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz kann nicht getroffen werden. Zudem kann nichts über eine mögliche Verlegung der OD-Grenze nach Realisierung des Baugebietes gesagt werden.

Dem Planentwurf kann daher nicht zugestimmt werden.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert, sodass der Fachdienst Straßen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eine aktualisierte Stellungnahme abgegeben hat (s. lfd. Nr. 16).

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

Fachdienst Straßenverkehr:

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht zu ersehen, an welcher Stelle die Zufahrt zum Planungsgebiet hergestellt werden soll.

Daher kann zu den Sicherhältnissen im Kurvenbereich keine Aussage getroffen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Gehweg in Höhe der Querungshilfe entsprechend bis zur Zufahrt des neuerstellten Gebietes verlängert werden muss.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Die Zufahrt sollte möglichst so angelegt werden, dass die Sichtverhältnisse, trotz der S-Kurvenlagen ausreichend ist.

Eine abschließende Stellungnahme kann aus den aufgeführten Gründen derzeit nicht gegeben werden.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert. Dabei wurden auch die für die Anlage eines Fuß- und Radweges erforderlichen Flächen planungsrechtlich durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (11) BauGB gesichert, so dass das Plangebiet auch durch den Fuß- und Radverkehr sicher erreicht werden kann.

Eine Einschränkung der Sichtfelder auf den bevorrechtigten Verkehr (in Anlehnung an Pkt. 6.3.9.3 der RAST 06) ist nicht erkennbar, da der im Vorentwurf als auch im Entwurf des B-Planes festgesetzte „Einfahrtbereich“ im Scheitelpunkt der Kurve liegt und so eine gute Einsehbarkeit sowohl beim Ein- und Ausfahren auf und von der übergeordneten K 47 gewährleistet ist. Die Sichtfelder in Anlehnung an die RAST 06 werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Vorbeugender Brandschutz:

Zum jetzigen Stand der Planung ist eine brandschutztechnische Stellungnahme nicht möglich. Für eine qualifizierte Stellungnahme fehlen Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert, sodass der Vorbeugende Brandschutz im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eine aktualisierte Stellungnahme abgegeben hat (s. lfd. Nr. 16).

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Untere Abfall-, Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde:

1. Hinweis auf Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Hinweise auf Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Allgemeiner Hinweis

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

3. Untere Abfallbehörde und Bodenschutzbehörde

3.1. Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 (1) BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sind zu beachten.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

3.2. Boden ist ein endliches, unter immer höherem Nutzungsdruck stehendes Naturgut. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Böden im Plangebiet um bodenkundlich und landwirtschaftlich wertvolle Parabraunerden handelt (siehe Bodenkarte im NIBIS-Kartenserver, LBEG). Landwirtschaftlich wertvolle Nutzfläche geht durch die Umnutzung unwiederbringlich verloren.

3.3. Böden sind ist bedeutende Kohlenstoffspeicher, die eine wichtige Rolle zur Speicherung von CO<sub>2</sub> und damit eine Klimaschutzfunktion einnehmen. Durch den Abtrag des Bodens und die Versiegelung der Fläche fällt diese Funktion aus.

#### 4. Untere Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand in der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Die einschlägigen Rechtsgrundlagen sind einzuhalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Schutzgut Boden ist im Rahmen der zum Entwurf durchgeführten Umweltprüfung betrachtet worden. Eingriffe in das Schutzgut in Form von Flächenversiegelungen sind darin i.S.d. Anregung berücksichtigt. Der Hinweis zu 2. ist bereits in Plan und Begründung enthalten.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

#### Untere Wasserbehörde:

Es bestehen keine Bedenken.

Keine Abwägung erforderlich.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

#### Untere Naturschutzbehörde:

Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist das Alter der bestehenden Ausgleichspflanzung zu berücksichtigen. Das Verhältnis der Kompensation der bestehenden Maßnahme muss größer als 1:1 sein.

Der Planbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der Südhälfte des Landkreises ist bei geeigneten Bodentypen mit dem Vorkommen des Europäischen Feldhamsters zu rechnen. Die nach dem BNatSchG streng geschützte Tierart Feldhamster ist in der Planung zu berücksichtigen, wenn die in Anspruch genommene Fläche als Lebensraum geeignet ist (vgl. Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2016). Die Fläche muss für diese Einstufung nicht aktuell vom Feldhamster besiedelt sein. Die Bewertung erfolgt aufgrund des Bodentyps und Vorkommens des Hamsters in der Nähe der Fläche. Das bedeutet, der Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2016) sieht nur dann einen

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Ausgleich vor, wenn im Plangebiet und/oder im Umkreis um das Plangebiet auch tatsächlich Feldhamster kartiert werden, da in letzterem Fall das Plangebiet als potenzieller Lebensraum für den Feldhamster geeignet ist. Neben der Feldhamsterkartierung ist ebenfalls eine Brutvogelkartierung durchzuführen.

Die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes müssen spätestens mit Beginn der Erschließung der Flächen vorhanden sein und ihre Funktion erfüllen (CEF-Maßnahmen). Erfahrungsgemäß kann es zu Problemen bei der Flächenbeschaffung für solche Maßnahmen kommen.

Um Verzögerungen im B-Planverfahren, bei der Erschließung des Baugebietes bzw. bei der Nutzung durch Bauwillige zu vermeiden, wird dringend empfohlen, die Kartierungen zeitnah durchzuführen. Sowohl Kartierungen von Brutvögeln als auch die des Feldhamsters sind nicht ganzjährig möglich, sondern sind an bestimmte Zeitfenster gebunden. Auch eventuell notwendige Umsiedlungen von Feldhamstern sind nur in einem engen Zeitfenster möglich (nach Erwachen aus der Winterruhe, Ende April bis in den Mai). Für Umsiedlungen ist eine Ausnahmegenehmigung von den Regelungen des § 44 BNatSchG notwendig.

Von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Peine werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert, sodass die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eine aktualisierte Stellungnahme abgegeben hat (s. lfd. Nr. 16).

Dabei fanden zwischenzeitlich Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und der erforderlichen CEF-Maßnahmen statt. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes als auch durch die Festsetzung externer Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert (§§ 6 u. 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF) können mit den v.g. naturschutzfachlichen Maßnahmen im Bereich der externen Kompensationsfläche (hier: Bluthänfling) erreicht werden. Für die Maßnahmen zugunsten der Feldlerche wird eine Ackerfläche im Bereich der Gemarkung Woltorf, Flur 4, Flurstück 19 mit gebietseigenen Wildkräutern und Gräsern entwickelt.

Ein Hinweis auf die Maßnahmen wird in die Begründung und den Umweltbericht mit aufgenommen.

Die geforderten Untersuchungen bzgl. der Brutvögel und des Feldhamsters wurden durchgeführt und sind in die Planung eingeflossen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

## 02. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig- Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig

Mail vom 22.10.2020

Aus Sicht der von hier wahrzunehmenden Belange empfehle ich die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung, um die durch den vorgesehen Einzelhandel hervorgerufenen Lärmeinflüsse (u.a. An- und Ablieferungsverkehr, An- und Abfahrt von Kunden, Fahrzeugverkehr auf dem Kundenparkplatz...) auf die südlich B 65 liegende Wohnbebauung zu untersuchen.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und ist in die Planung eingeflossen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der nächstgelegenen, immissionssensiblen Wohnnutzungen kann durch die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ausgeschlossen werden.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

## 03. Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig

Schreiben vom 09.11.2020

1. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden steht als wichtigster Aspekt im Vordergrund, besonders bei diesen ertragsreichen Ackerflächen. Wir fordern hier die Erstellung eines Konzeptes zur weiteren Nutzung, andernfalls bedarf es der Entsiegelung und anschließenden Rekultivierung der Fläche.
2. Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Den Planunterlagen ist hierzu nichts zu entnehmen, daher weisen wir darauf hin, dass gemäß §15 (3) BNatSchG agrarstrukturelle Belange bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Sollten die Kompensationsmaßnahmen in der Fläche stattfinden, so sind Abstände von 5 m einzuhalten als auch jährliche Pflegemaßnahmen, so dass angrenzende Ackerflächen nicht in der Bewirtschaftung durch Wurzelwerk oder Äste gestört wird. Im Optimalfall fordern wir den Ausgleich durch produktionsintegrierte Maßnahmen.
3. Weiterhin wird in der Planung eine Fläche ungünstig angeschnitten, hier fordern wir zur optimalen Abstimmung den Kontakt zum aktuellen Bewirtschafter zu suchen.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert, sodass der Verein Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eine aktualisierte Stellungnahme abgegeben hat (s. lfd. Nr. 18).

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

#### 04. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover

Schreiben vom 30.10.2020

##### Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes- Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktions- beeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenab- und -auftrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Hohe-äusserst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Schutzgut Boden ist im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet worden. Eingriffe in das Schutzgut in Form von Flächenversiegelungen werden berücksichtigt.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

#### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunderkundung ist zwischenzeitlich erfolgt (rastered erdbaulabor v. 25.11.2020).

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

**05. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover**

*Schreiben vom 03.11.2020*

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

Ein Hinweis auf das Vorgehen beim Auffinden von Kampfmitteln wurde in den Plan und die Begründung aufgenommen.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

**06. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Helle-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig**

*Schreiben vom 21.10.2020*

Der in Dungelbeck ansässige NP-Markt soll vergrößert und aus diesem Grund an den Ortsrand umgesiedelt werden. Insgesamt sollen dafür rd. 0,73 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden. Planungsrechtlich wird dies durch o.g. FNP-Änderung der bisherigen „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans vorbereitet.

Als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Unterlagen und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen im Folgenden Stellung.

Die Inanspruchnahme der Flächen für die Umsiedlung und Vergrößerung des NP-Marktes ist aus unserer Sicht zunächst nachvollziehbar, doch ist in diesem Zusammenhang vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Konzept zur weiteren Nutzung des alten Standorts zu erstellen. Andernfalls ist die Entsiegelung und anschließende Rekultivierung der Fläche unbedingt zu gewährleisten, wodurch der Flächenentzug für die Landwirtschaft durch den neuen Markt in Teilen ausgeglichen werden könnte.

Der geplante Marktstandort führt zu einer weiteren baulichen Einengung des benachbarten Hofladens, der auch die angrenzenden Flächen in Bewirtschaftung hat. Nach Rücksprache mit dem Landwirt sieht

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

er sich jedoch nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt, sodass wir die Standortwahl so mittragen können.

Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Bedauerlicherweise ist den Unterlagen zu diesem Thema nichts zu entnehmen. Daher weisen wir darauf hin, dass gemäß §15 (3) BNatSchG agrarstrukturelle Belange bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Herausnahme von landwirtschaftlichen Flächen aus der Produktion ist ein solcher Belang und insbesondere auf Flächen, die berechnungstechnisch erschlossen sind und für den Anbau hochwirtschaftlicher Kulturen genutzt werden, kritisch zu sehen. Aus diesem Grund sind Kompensationsmaßnahmen flächensparend umzusetzen, sodass eine Belastung der Landwirtschaft durch weitere Flächenentzüge vermieden wird. Wir halten es daher für geboten, vorrangig flächensparende Möglichkeiten wie z.B. die Umsetzung als produktionsintegrierte Maßnahme auf landwirtschaftlichen Flächen, die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie Flächenentsiegelungen zu prüfen und umzusetzen. Letzteres bietet sich in diesem Fall im Hinblick auf den Alt-Standort an.

Sofern unsere Hinweise zur Kompensation Berücksichtigung finden, erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken und können das Vorhaben mittragen.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert (insbesondere bzgl. der Kompensationsfläche), sodass die Landwirtschaftskammer im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eine aktualisierte Stellungnahme abgegeben hat (s. lfd. Nr. 20).

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**07. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel**

*Schreiben vom 03.11.2020*

Die o.a. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet nördlich der Bundesstraße 65 im Abschnitt 1015 innerhalb der für Dungelbeck festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Kreisstraße 47 an die Bundesstraße erfolgen.

Innerhalb der Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Gebietsabgrenzung zum Bebauungsplanentwurf befinden sich Flächen, die -angrenzend zum Knotenpunktbereich B 65/K 47-, im Zuge der Planfeststellung zum „Umbau der B 65 in der OD Dungelbeck“ für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen genutzt werden (Planfeststellungsbeschluss vom LK Peine mit Datum 04.05.2007; Az.: 25-1220/B 65). Es handelt sich um das Flurstück 5/7 und 4/3 der Flur 2 in der Gemarkung Dungelbeck mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A 03 und E 04.

Vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan muss eine einvernehmliche Lösung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße zu den vorgenannten Flächen und deren Nutzung gefunden und vertraglich geregelt werden. Die neuen Flächen als Ersatz für die verlagerten Kompensationsflächen müssen mit dem o.a. Bebauungsplan planungsrechtlich und die zu beachtenden Maßnahmen auf dem neuen Flurstück grundbuchlich abgesichert werden.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Um die Auswirkungen auf den Einmündungsbereich der B 65/K 47 gering zu halten, ist die Zufahrt zum Nahversorger möglichst weit östlich anzulegen. Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Bedenken und Anregungen im weiteren Bau leitplanverfahren berücksichtigt werden, kann für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplanentwurf eine Zustimmung in Straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht in Aussicht gestellt werden.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert, sodass die Straßenbaubehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eine aktualisierte Stellungnahme abgegeben hat (s. lfd. Nr. 21).

Es ist kein Beschluss erforderlich.

## **08. Regionalverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig**

*Schreiben vom 05.10.2020*

Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu dem o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

### 1. Sachverhalt

Ziel der Planung ist die Umsiedlung und Erweiterung des NP-Marktes in der Ortschaft Dungelbeck der Stadt Peine. Der Bestandsmarkt an der Alten Landstraße weist eine Verkaufsfläche von 500 qm auf. Ein weiteres Anwachsen der Verkaufsfläche ist am vorhandenen Standort nicht möglich. Daher ist Ziel der Planung, eine Neuausrichtung und Verlagerung des bestehenden NP-Marktes zu ermöglichen und die Verkaufsfläche auf bis zu 799 qm zu vergrößern. Auf dem Grundstück zwischen dem Altstandort und dem anvisierten Standort liegt ein Hofladen, der, wie beschrieben, von der Lagegunst zum Discountmarkt profitiert.

Sowohl die Begründung des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans stellt nicht dar bzw. setzt nicht fest, welche Nutzung dem neuen Plangebiet zugeführt werden soll.

Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 qm nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Der Begriff Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO. Nach Abschnitt 2,3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte 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).

Somit muss eine Auseinandersetzung mit dem Thema Einzelhandel in der Begründung auf Grundlage der raumordnerischen Zielsetzungen gem. Abschnitt 2.3 des LROP 2017 sowie Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 erfolgen.

## 2. Raumordnerische Beurteilung

Es ist zu begrüßen, dass die Stadt Peine durch die aktuelle Planung die Grundversorgung im Ortsteil Dungelbeck sicherstellen möchte.

Die Großflächigkeit des geplanten Vorhabens wird mit der Beschränkung auf unter 800 qm Verkaufsfläche nicht erreicht. Aufgrund der genannten Agglomerationsregelung könnte der Schwellenwert zur Großflächigkeit überschritten werden. Da sich zukünftig in direkter Nachbarschaft drei Grundstücke befinden (Altstandort NP-Markt, Hofladen, neuer Standort NP-Markt), die einen Fokus auf Einzelhandel legen und nah- bzw. zentrenrelevante Kernsortimente aufweisen, greift möglicherweise die Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017), sodass die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente höchstens 800 qm betragen darf. Eine Auseinandersetzung mit der Agglomerationsregelung (vgl. auch Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im September 2017, Frage 2.8ff.) muss somit in der Begründung zwingend erfolgen. Auch deshalb, um gegebenenfalls eine Agglomeration dieser drei Einzelhandelsbetriebe/Grundstücke auszuschließen. In diesem Zuge ist ebenfalls zu beachten, dass die Nachnutzungsmöglichkeiten am Altstandort thematisiert werden müssen. Das Gebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt, hier sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Bei summarischer Betrachtung der Auswirkungen von Alt- und Neustandort sowie Hofladen (Agglomeration) könnten somit wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Wie bereits zu Anfang genannt, bitte ich Sie die jeweilige Nutzungsart für den Flächennutzungs- und Bebauungsplan festzulegen und eine textliche Festsetzung dem Bebauungsplan hinzuzufügen.

Abschließend möchte ich den Hinweis geben, dass der Geltungsbereich vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft liegt. Die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes stellt als Grundsatz der Raumordnung eine Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen dar, eine abweichende Entscheidung ist somit möglich. Eine Abwägung in der Begründung des Bauleitplanverfahrens hat zu erfolgen.

Die Ziele der Raumordnung sind in der Begründung abzu prüfen. Da dies gegenwärtig nicht geschehen ist, lässt sich keine abschließende raumordnerische Beurteilung abgeben. Daher bitte ich um entsprechende Ergänzung.

In meiner Funktion als Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße für den Verbandsbereich möchte ich den Hinweis geben, dass darzulegen ist, wie das Plangebiet mit

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

dem ÖPNV zu erreichen ist. Eine fuß- und radläufige Anbindung des Planungsgebietes wird weiterhin begrüßt.

Die Planungen wurden im Entwurf konkretisiert, sodass der Regionalverband im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eine aktualisierte Stellungnahme abgegeben hat (s. lfd. Nr. 22).

Die vom Regionalverband vorgetragenen Anregungen sind in die Planunterlagen eingeflossen. In der Begründung wird dargestellt, dass die hier vorliegende Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

#### **09. Polizeikommissariat Peine, Schäferstraße 87, 31224 Peine**

*Mail vom 14.10.2020*

Zu o.g. Bebauungsplan kann aufgrund fehlender Angaben keine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden. Auf den mir vorliegenden Unterlagen sind die Lage des Marktgebäudes, die Zufahrten und die Parkflächen nicht ersichtlich.

Eine fußläufige Verbindung vom Knotenpunkt „Alte Landstraße“ (B 65) / K 47 bis zum Verbrauchermarkt ist aus Sicht der Polizei aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich.

Die fußläufige Verbindung vom Knotenpunkt „Alte Landstraße“ (B 65) / K 47 bis zum Verbrauchermarkt ist Bestandteil der Planungen.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Hinweise mehr durch das Polizeikommissariat vorgetragen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

#### **10. Avacon Netz GmbH, Hastrastraße 1, 30938 Burgwedel**

*Schreiben vom 07.10.2020*

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Hinsichtlich vorgesehener Baumbepflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW- Regelwerks GW 125 und ATV-H 1 62 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumbepflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen.

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten (hier vorhanden: 20-kV-Kabel UW Peine- Ost nach Meerdorf)

Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Es ist kein Beschluss erforderlich.

### 11. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

*Schreiben vom 12.10.2020*

Der Bebauungsplan Nr. 16 und die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in Peine, Ortsteil Dungelbeck befinden sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Fernmeldeleitung.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für unser sich innerhalb des Planungsgebietes befindliches Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m.

Innerhalb dieses Leitungsschutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unseres Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls unser Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

Die Lage des Fernmeldekabels entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan der Sparte Fernmelde.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

## 12. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Frankenring 36-38, 30855 Langenhagen

*Schreiben vom 20.10.2020*

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRAN.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

## 13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover

*Schreiben vom 19.10.2020*

Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 16 Nahversorger nördlich Alte Landstraße K47 mit 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Stadt Peine im Ortsteil Dungelbeck grundsätzlich keine Bedenken.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

**Beteiligung der Öffentlichkeit  
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (07.09.2021 bis 08.10.2021)**

**14. [REDACTED]**

Schreiben vom 01.10.2021

Teil A (Planzeichnung) und B (Planzeichenerläuterung)

1. Festsetzung der Verkaufsfläche / Überbaubare Grundstücksfläche

- a) Ich rege die Ergänzung und Klarstellung der Festsetzung § 1 um die Definition der Verkaufsfläche an. Durch diese Klarstellung wird zusätzliche Rechtssicherheit für alle Beteiligten geschaffen. Zum Beispiel: „Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb von Einzelläden.“

Die Definition der Verkaufsfläche ist durch Kommentierung und Rechtsprechung hinreichend genau geklärt und bedarf keiner zusätzlichen Definition in Form einer planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Die genannte Formulierung wird zur Klarstellung und korrekten Auslegung des Begriffes jedoch in die Begründung mit aufgenommen.

Mit dem Verzicht auf eine Festsetzung zur Definition des Begriffes soll die Anwendbarkeit bei Fortentwicklung der Rechtsprechung und Kommentierung gewährleistet werden. Eine explizite Festsetzung unterläge dem Risiko durch fortlaufende Rechtsprechung überholt zu werden.

Die Begründung wird durch eine klarstellende Formulierung des Begriffes Verkaufsfläche ergänzt.

- b) Festsetzung § 3 – konsequenterweise sollte hier auch die Rechtsgrundlage aus dem Festsetzungskatalog § 9 (1) BauGB angegeben werden und bei der Benennung der Stellplätze § 12 BauNVO ergänzt werden (und Garagen nicht einbezogen werden).

Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend der Einwendung ergänzt.

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

- c) Im Übrigen ist die Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % bei einer festgesetzten GRZ von 0,7 sowieso nicht möglich, da höchstens bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,8 überschritten werden darf.

Verbesserungsvorschlag: Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

An § 3 der textlichen Festsetzungen wird inhaltlich festgehalten, da hiermit ein Verbot der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 um bis zu 50 % bzw. bis zur max. Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 verbunden ist, wie sie auch in der Stellungnahme angeregt wurde.

Insofern ist der Regelungsgehalt der getroffenen Festsetzung als auch der angeregten Festsetzung identisch. Im Sinne einer besseren Verständlichkeit wird die Festsetzung i.S.d. Anregung redaktionell angepasst.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- d) Im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplanes rege ich an, die Festsetzung § 4 zu entfernen.

Grund: Gem. § 23 (5) BauNVO können Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (dazu gehören Stellplätze) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowieso zugelassen werden, wenn (ganz einfach) im Bebauungsplan nichts anderes angegeben ist.

Auf die Regelungen des § 4 der textlichen Festsetzungen kann verzichtet werden.

§ 4 der textlichen Festsetzungen wird i.S.d. Anregung aus dem B-Plan gestrichen.

## 2. Festsetzung der Verkaufsfläche / Überbaubare Grundstücksfläche

- a) Sie haben die Formulierungen für die „Festsetzungen“ zum Immissionsschutz zwar dem Schallgutachten entnommen, jedoch sind diese im Schallgutachten nur als „Vorgaben“ bezeichnet und entsprechen nicht der rechtlichen Qualität und Sicherheit, wie sie Festsetzungen haben müssen. So fehlen die Rechtsgrundlagen aus dem BauGB durchgängig und ich wende ein, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht rechtssicher sind. Vorschläge für Festsetzungen können von Schallgutachtern erarbeitet werden, dies war in diesem Fall aber offensichtlich nicht Teil der Aufgabenstellung. Ich rege an, die gesamten Festsetzungen zum Immissionsschutz auf den rechtlichen Prüfstand zu stellen und ggf. zu recherchieren, wie inhaltlich gleichgelagerte Bebauungspläne erfolgreich mit dieser Thematik umgehen. Die einzelnen Kritikpunkte lauten wie folgt:
- b) Sie führen explizit den künftigen Betreiber EDEKA an (Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen [...] sind beim zukünftigen Betrieb des EDEKA-Marktes die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten). Jedoch handelt es sich beim vorliegenden Plan um einen Angebotsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es können sich auch andere und mehrere Ladenbetreiber ansiedeln. Daher ist es rechtlich nicht eindeutig, wie sich andere Betreiber (wenn z.B. eine REWE einzieht) an die Festsetzungen zu halten haben. Ich rege eine allgemeingültige Formulierung ohne den Bezug zu EDEKA an.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

- c) Sie erwähnen ein „nördlich des Marktgebäudes vorgesehenes“ Kälteaggregat, das einen bestimmten Schalleistungspegel einhalten muss. Es handelt sich bei diesem Plan rechtlich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt. Die Angabe zum „vorgesehenen“ Kälteaggregat ist daher zu unkonkret. Zumal die technische Ausstattung eines Marktes auch bei Umbau etc. variiert und verändert werden kann. Und es gibt noch etliche andere technische Anlagen, die Lärm machen – als nur ein Kälteaggregat! Die anderen technischen Anlagen werden hier überhaupt nicht mitbedacht. Ich rege die Wahl einer rechtssicheren Formulierung an (sofern erreichbar).

Zu den Punkten a-c:

Die textliche Festsetzung zu § 8 wird redaktionell um die Angabe der Rechtsgrundlage (hier: § 9 (1) Nr. 24 BauGB) ergänzt. Weiterhin wird, wie in der Anregung korrekt ausgeführt, der Bezug zu dem Betreiber aus der Festsetzung herausgenommen und neutral formuliert. Eine wesentliche Änderung der Planungsinhalte geht damit nicht einher.

An den getroffenen Regelungen zum Immissionsschutz wird insgesamt aber festgehalten, da die durch das Bauleitplanverfahren ermöglichte Nutzung und die damit zwangsläufig einhergehenden potentiellen Konflikte zwischen dieser Nutzung und den zu berücksichtigenden schutzwürdigen Wohnnutzungen auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen sind. Hierzu tragen die in § 8 der textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen bei.

Die Tatsache, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um einen Angebots- und nicht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, steht einer schalltechnischen Beurteilung eines konkret geplanten Vorhabens (auf Grundlage der TA-Lärm) nicht entgegen (Stw. „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“).

Das OVG Nordrhein-Westfalen (Urt. v. 27.05.2013, Az.: 2 D 37/12.NE) führt dazu aus (redaktioneller Leitsatz):

*„Dient ein Angebotsbebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes gewerbliches Vorhaben, begegnet es grundsätzlich keinen durchgreifenden Bedenken, wenn die Gemeinde zur realitätsnahen Abschätzung der absehbar planbedingten Lärmimmissionen vor allem dieses Vorhaben heranzieht.“*

So liegt der Fall auch bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan, in dem bei der Beurteilung der von dem Planvorhaben ausgehenden Emissionen auf eine konkrete Objektplanung abgestellt wird. Dabei sind von dem Gutachter die bei der Nutzung einer solchen Einzelhandelsnutzung regelmäßig zu erwartenden Schallquellen und Betriebsabläufe berücksichtig-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

sichtigt worden, um zu einer realistischen und belastbaren Beurteilung der von dem Vorhaben ausgehenden Lärmbelastungen zu kommen. So wird nachgewiesen, dass die Realisierung der vorgesehenen Nutzung unter den getroffenen Annahmen im Plangebiet realisiert werden kann.

Da hier bereits eine solche konkrete Objektplanung vorgelegen hat, wurde z.B. auf die Festsetzung von vorhabenunabhängigen Emissionskontingenten (gem. DIN 45691) verzichtet.

Sofern sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Abweichungen von den in der Schalltechnischen Untersuchung v. 26.03.2021 gemachten Annahmen ergeben sollten, können diese noch auf Ebene des der Bauleitplanung nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden, um eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Immissionsorte zu vermeiden. Dieser Fall ist in der Festsetzung bereits berücksichtigt worden.

Die Angabe der Rechtsgrundlage zu § 8 der textlichen Festsetzungen wird redaktionell ergänzt. Im Übrigen werden die getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen beibehalten.

- d) Der Verweis auf die Parkplatzlärmstudie des „Bayer. Landesamtes für Umwelt“ ist missverständlich, die Studie hat überhaupt keinen Normcharakter. Die Studie ist daher als Grundlage für eine textliche Festsetzung ungeeignet. Der Verweis ist aus der textlichen Festsetzung zu entfernen.

Der in der textlichen Festsetzung zu § 8 getroffene Verweis auf die „Parkplatzlärmstudie“ beschreibt lediglich den in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Zuschlag für die Oberflächenbeschaffenheit der Parkplatzflächen, die maßgeblichen Einfluss auf die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen hat. Insofern ist dieser Verweis relevant in Bezug auf die spätere Objektplanung, da hieraus die erforderlichen schalltechnischen Eigenschaften der Parkplatzflächen abgeleitet werden können oder wie diese bei *anderer* Flächenbefestigung um das erforderlich Maß reduziert werden können (hier: lärmarme Einkaufswagen). Diese Betrachtung und daraus folgende Festsetzung dient dazu, die vom Planvorhaben ausgehenden negativen Umweltauswirkungen in Form von Schall auf ein zulässiges Maß zu begrenzen.

Die „Parkplatzlärmstudie“ selbst ist, wie korrekt ausgeführt wird, nicht als Norm zu betrachten. Die Berechnung erfolgte

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

auch auf Grundlage der TA-Lärm als normkonkretisierende Vorschrift. Darauf wird in der Festsetzung auch Bezug genommen. In diese Berechnung nach TA-Lärm fließen lediglich die aus der Parkplatzlärmstudie gewonnen Erkenntnisse über Emissionen beim Betrieb von Parkplätzen ein.

Da die Oberflächenbefestigung der Parkplätze und Fahrgassen auf Ebene der Objektplanung bereits feststeht (Asphalt und Pflaster ohne Fase), wird auf die Festsetzung „lärmarmen Einkaufswagen“ verzichtet.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- e) „Die Öffnungszeiten ist auf den Tagzeitraum zu beschränken“ - diese Angabe ist rechtlich nicht durchsetzbar, da die „Festsetzung“ von Öffnungszeiten städtebaulich nicht begründet werden kann. (Im Übrigen ist mir auch kein rechtsgültiger Bebauungsplan begegnet, der Öffnungszeiten festsetzt.)

Ich rege an, eine Gesetzesgrundlage nach BauGB zu ergänzen – diese gibt es meines Wissens nach jedoch nicht. Zwar liegt § 9 (1) Nr. 24 BauGB „zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“ nahe, jedoch bezieht sich dies nur auf „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ (wie z.B. Einhausungen von Ladezonen).

Ladenöffnungszeiten sind durch das „Gesetz über den Ladenschluss“ geregelt. Einer separaten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht bzw. ist dies aufgrund des „abschließenden“ Regelungskataloges des § 9 BauGB nicht möglich.

Außerdem sind Öffnungszeiten nicht mit den Betriebszeiten gleichzusetzen und Lärm wird z.B. auch durch Anlieferung (LKW-Anlieferzeiten) oder Mitarbeiter entstehen. Eine (integrierte) Bäckerei mit ggf. Stehcafé kann bereits um 6 Uhr geöffnet haben. Damit ist aber auch von einer Anlieferung vor um 6 Uhr auszugehen.

Ich rege an, die Festsetzung zu entfernen oder so umzuformulieren, damit sie rechtssicher ist (falls Sie Möglichkeiten sehen).

Die Beschränkung der Öffnungszeiten auf den Tageszeitraum (6 -22 Uhr) ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine sonst mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der für die in der Nähe vorhandenen maßgeblichen Immissionsorte in der Nachtzeit zu vermeiden. Die Begrenzung der Öffnungszeiten in dem festgesetzten Sondergebiet, die sich hier quasi auf den Ausschluss der Öffnungszeiten zur Nachtzeit i.S.d. TA Lärm beschränken, dient somit der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen (hier: Lärm).

Die Ermächtigungsgrundlage hierzu findet sich im vorliegenden Fall nicht in § 9 (1) BauGB, sondern in § 11 (2) BauNVO, der der plangebenden Gemeinde die Definitionsmacht darüber gibt, welche Anlagen sie in einem Sondergebiet für zulässig erklärt.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Urt. v. 16.10.2017, Az.: 2 D 61/16.NE) führt dazu aus:

*„Insbesondere darf die Gemeinde [...] in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die Festlegung maximaler, marktgängiger Öffnungszeiten selbst festsetzen, um dessen Umgebungsverträglichkeit herzustellen. Da es entsprechende Nutzungsformen - wie allgemein bekannt - in der sozialen Wirklichkeit gibt, überschreitet die Gemeinde ihr "Typenerfindungsrecht" jedenfalls dann nicht, wenn sie sich bei der Definition zulässiger Nutzungsarten auf den Ausschluss eines Nachtbetriebes im Sinne der TA Lärm beschränkt.“* (s.a. BauR 2018, S. 778).

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden zudem auch Fahrzeugbewegungen vor 6 Uhr und nach 22 Uhr berücksichtigt, die z.B. durch an- und abfahrende Mitarbeiter verursacht werden. Ebenso wurde auch eine Lkw-Anlieferung zur lautesten Nachtstunde zwischen 5 und 6 Uhr berücksichtigt (z.B. Anlieferung Bäckerei), so dass insgesamt betrachtet von dem hier ermöglichten Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen und weitergehende Festsetzungen nicht geboten sind.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- f) Dasselbe gilt für die „Festsetzung“ der Ausstattung der Einkaufswagen mit „geräuscharmen Rädern“ – es handelt sich hierbei weder um einer „bauliche und sonstige technische Vorkehrung“ noch kann diese Festsetzung städtebaulich begründet werden. Die Ausstattung von Einkaufswagen kann nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Ich rege an, die Festsetzung zu entfernen.

Siehe Stellungnahme zu Punkt d). Die Festsetzung kann jedoch i.S.d. Anregung angepasst werden, da die Art der Parkplatzbefestigung bereits feststeht (Fahrgassen Asphalt, Parkplätze Pflaster ohne Fase, so dass lärmarme Einkaufswagen nicht zwingend erforderlich werden). Auf die Festsetzung wird daher verzichtet.

Die Anregung wird berücksichtigt.

### 3. Ausgleichsfläche und Fläche für Anpflanzungen

- a) Wem gehört die Ausgleichsfläche (wurde sie dem Betreiber (geplant: EDEKA) mitverkauft?) und ist sie zu 100% der Baufläche zugeordnet? Oder werden dort auch Kompensationsmaßnahmen anderer Plangebiete umgesetzt?

Die Ausgleichsfläche dient einzig der naturschutzfachlichen Kompensation für den hier vorliegenden Bebauungsplan und

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

gleichzeitig als CEF-Maßnahme für den Bluthänfling. Die Sicherung der Kompensationsfläche für die hier festgesetzten Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger. Die künftigen Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche spielen für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes keine Rolle, jedoch befindet sich die externe Kompensationsfläche im Eigentum des Vorhabenträgers und eine rd. 652 m<sup>2</sup> große Teilfläche davon künftig im Eigentum der niedersächsischen Landesstraßenbauverwaltung (Tauschfläche für die Inanspruchnahme der bisherigen Ausgleichsfläche zum Straßenbau).

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

- b) Ich rege die Ergänzung einer Festsetzung an, die den Zeitraum zur Realisierung der Maßnahmen zur Eingrünung des Baugrundstücks (z. B. bis zur Inbetriebnahme des Marktes) und zur Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. in der erstmöglichen Pflanzperiode nach Rechtskraft des B-Planes) beinhaltet. Dies stellt sicher, dass die Maßnahmen auch umgesetzt werden und die Umsetzung auf rechtlicher Basis eingefordert werden kann. Auch wenn ein Vertrag zwischen der Stadt Peine und EDEKA geschlossen wurde, der die Umsetzung der Maßnahmen beinhaltet, kann der Nutzer wechseln – mit der Folge, dass sich niemand mehr für die Umsetzung der Maßnahmen zuständig fühlt.

Es wird eine Festsetzung i.S.d. Anregung mit aufgenommen, dass die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes und im Bereich der externen Kompensationsflächen spätestens in der nächsten auf die Inbetriebnahme des Marktes folgenden Pflanzperiode umzusetzen sind.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

- a) Sie setzen fest, dass der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K47 - Dungelbeck" ist. Da der Bebauungsplan aus zwei Geltungsbereichen besteht (SO-Gebiet und externe Ausgleichsfläche), sollten die örtlichen Bauvorschriften nur für die SO-Fläche gelten. Ich rege an, den Geltungsbereich eindeutiger zu definieren und die Bauvorschriften der Sondergebietsfläche zuzuordnen.

Der Anregung kann gefolgt werden. Auswirkungen auf den Regelungsgehalt der örtlichen Bauvorschriften sind damit nicht verbunden, da die Errichtung baulicher Anlagen oder Werbeanlagen in der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bereits unzulässig sind.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird auf das festgesetzten Sondergebiet begrenzt.

- b) Sie setzen mittels örtlicher Bauvorschrift fest, dass Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig sind.

Bei Fremdwerbung handelt es sich in der Regel um eine Werbeanlage nicht an der Stätte der Leistung. Dies ist jedoch nicht über das Instrument der örtlichen Bauvorschrift zu regeln.

Eine örtliche Bauvorschrift, die Fremdwerbeanlagen im gesamten Plangebiet generell ausschließt kann nichtig sein, weil sie von der Ermächtigungsgrundlage der § 84 (3) NBauO nicht gedeckt ist. (Eine von vielen Rechtsprechungen zum Thema als Bsp.: VG Freiburg, Urteil vom 12.12.2017 - 3 K 4193/16).

Zitat § 84 (3) NBauO „besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen [...] bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen“ schließt weder ein noch aus, ob sich die Werbeanlage an der Stätte der Leistung befindet oder nicht. Es geht rein um die Ausgestaltung und „Art“ (Tafeln, Leuchtreklame, automatische Wechselwerbung etc.), aber nicht, ob die Werbeanlage Fremd- oder Eigenwerbung beinhaltet/darstellt! § 84 (3) NBauO unterscheidet nicht zwischen Fremd- oder Eigenwerbung!

Um diese Rechtsunsicherheit zu beseitigen, rege ich an, eine textliche Festsetzung und nicht eine Festsetzung zur örtlichen Bauvorschrift zu erarbeiten (Werbeanlagen für Fremdwerbung als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen können nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden).

Der Anregung kann gefolgt werden. Der Ausschluss von Fremdwerbung in den örtlichen Bauvorschriften wird in i.S.d. Anregung in eine planungsrechtliche Festsetzung geändert.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Ich erhebe Einwand gegen die nicht gesteuerte äußere Gestaltung des Gebäudes.

Ich rege die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften an, da sich der Einkaufsmarkt an einer exponierten Stelle am Ortsrand befindet und seine Ausgestaltung Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild des Siedlungsrandes hat.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sollten ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes gewählt werden. Es sollten die Fassadengestaltung, z. B. roter Klinker und die Dacheindeckung, z.B. div. RAL Rot- oder Brauntöne, Dachpfannen, keine Metaldacheindeckung (ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen) geregelt werden. Ggf. auch die Dachneigung und -form.

Begründung: Diese Vorschriften ermöglichen einen einheitlicheren Gesamteindruck der Bebauung. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist noch groß genug, um individuellen Ansprüchen des Betreibers zu genügen; die Gestaltungsmöglichkeiten stellen andererseits aber einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicher.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

In Anbetracht der Tatsache, dass es sich beim vorliegenden Plan um einen Angebotsplan handelt und der Betreiber wechseln bzw. der Betreiber nicht an eine äußere Gestaltung gebunden ist, ist es möglich, dass dieser/ein anderer Betreiber sein Corporate Design auch in die äußere Gestaltung umsetzen möchte (z.B. WDVS-Fassade in Gelb). Das wäre fatal für das Ortsbild an der Einfallstraße und eine verschenkte Chance, die Gestaltung noch im Rahmen des B-Planes regeln zu können.

Sie versuchen Werbeanlagen akribisch zu regeln, während aber das augenfällige Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes mit Fassaden und Dach im aktuellen Entwurf nicht geregelt und damit vernachlässigt werden soll.

Die gestalterische Ausführung des Gebäudes wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt, so dass hierzu keine separaten Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen werden müssen. Da der v.g. städtebauliche Vertrag vor Satzungsbeschluss des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes abgeschlossen werden muss, besteht eine hinreichende Sicherheit für eine ortsbildgerechte Bauausführung der im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrages beinhalten auch eine Rechtsnachfolgeregelung.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

#### 5. Festsetzungen Zufahrtbereich/Verkehrsfläche

- a) Sie setzen zeichnerisch einen Zufahrtbereich fest. Ich rege an, dass zeichnerisch festgesetzt wird, dass außerhalb dieses gekennzeichneten Bereichs Zu- und Abfahrten (ausgenommen Fußgänger- und Radverkehr) nicht zulässig sind (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Die westliche Grundstücksgrenze schließt Zu- und Abfahrten nicht aus, sodass der Kundenparkplatz planungsrechtlich auch von diesem Bereich aus befahren werden kann und Zu- und Abfahrten angelegt werden können. Gefahr der „Schleichwege“.

Die zeichnerische Festsetzung eines „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass durch die explizite Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs im Sinne einer Positivfestsetzung, die Ein- und Ausfahrt an anderer Stelle damit ausgeschlossen ist. Durch die getroffenen Festsetzungen „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) und einer „Privaten Verkehrsfläche- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ist eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge darüber hinaus bereits wirksam ausgeschlossen ist.

Weitere potentielle Zufahrtmöglichkeiten sind nicht gegeben, da die übrigen Flächen nicht an andere öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, die für eine potentielle Erschlie-

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

ßung genutzt werden könnten. Die zusätzliche Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ führt hier nicht zu einer erhöhten Rechtssicherheit.

**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

- b) Sie setzen zeichnerisch eine „Private Verkehrsfläche - Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"“ fest (gelb-weiß gestreift).

Sie begründen die Festsetzung damit, dass die fuß- und radläufige Anbindung des Plangebietes an die Ortslage gesichert und verbessert werden soll. Wieso die Fläche „privat“ ist, begründen Sie nicht.

Die Festsetzung als „private“ Verkehrsfläche halte ich nicht für sinnvoll und es stellt sich mir die Frage, ob die Fläche auch mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird (Geh- und Fahrrechte kann man hier z.B. festsetzen).

Planungsrechtlich kommt es bei der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Auch Flächen im Eigentum von Privatpersonen können als Verkehrsflächen festgesetzt werden, wenn sie künftig dem öffentlichen oder privaten Verkehr dienen sollen. Im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsflächen dienen vielmehr einem beschränkten Benutzerkreis (wie z.B. bei Ferienwohnungen) und das ist hier bei einem Nahversorger nicht der Fall.

Meinem Wissen nach hat die Ausweisung der betreffenden Straßen und Wege als private Verkehrsflächen auch zur Folge, dass die Grundstückseigentümer in vollem Umfang für die Kosten für den Bau und die Unterhaltung aufzukommen haben. Ist das hier der Fall?

Ich rege an, die Fläche nicht als „privat“ festzusetzen oder mindestens mittels Festsetzung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die fuß- und radläufige Anbindung des Plangebietes an die Ortslage soll ja wirklich gesichert werden und nicht nur per Grundbuch gesichert werden.

Sollte es bei der „privaten“ Festsetzung bleiben, rege ich an, die Begründung entsprechend um eine nähere Erläuterung zu ergänzen.

Die Festsetzung eines gesonderten Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit ist nicht erforderlich. Durch die gewählte Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist bereits eine bodenrechtliche Einschränkung verbunden, dass eben eine andere Nutzung für diese Fläche nicht zulässig ist. Dabei ist es, wie in der Anregung dargelegt, nicht erheblich, ob es sich um eine private oder öffentliche Fläche handelt. Mit der Festsetzung als „private Verkehrsfläche“ ist klargestellt, dass die Fläche nicht für die öffentlich-rechtlich zur sichernde Erschließung des Plangebietes erforderlich ist und nicht in das Eigentum der Stadt Peine übergehen wird.

Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan allein sichert keine darüber hinausgehende Sicherheit, da mit der Festsetzung eines solchen Geh- und Fahrrechtes allein

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

noch kein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit gesichert ist. Eine solche tritt erst mit der öffentlich-rechtlichen Sicherung durch Eintrag in das Grundbuch ein, welche jedoch grundsätzlich unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes ist.

Die Ausführungen in der Begründung werden in diesem Sinne ergänzt.

**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

#### Teil C – Teil I (Begründung)

#### 6. Geltungsbereich, Flächenbilanz, Angaben zur Ausgleichsfläche

- a) Sie definieren den räumlichen Geltungsbereich im Kapitel 3.1 wie folgt: „Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dungelbeck und umfasst die Flurstücke [...] mit einer Plangebietsgröße von rd. 7.613 m<sup>2</sup>. Die Größe des Vorhabengrundstücks beträgt ca. 5.995 m<sup>2</sup>.“

Sie differenzieren beim Geltungsbereich nicht zwischen dem Sondergebiet und dem Geltungsbereich für die Ausgleichsfläche. Eher wird die Ausgleichsfläche bei der Beschreibung mindestens ignoriert (unterschlagen).

Worauf bezieht sich die Angabe „Vorhabensgrundstück“ mit 5.995 m<sup>2</sup> Fläche? Ohne niedergeschriebene Flächenbilanz ist das Heranziehen dieser Teilfläche für den Leser nicht nachvollziehbar.

Mit „Vorhabensgrundstück“ meinen Sie den Bereich, der mit der Art der Nutzung „Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung "Ladengebiet"" zzgl. der „Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt ist.

Die „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern“ gehört demnach nicht zum „Vorhabengrundstück“. Ich kann nicht nachvollziehen, was das „Vorhabengrundstück“ qualifiziert, um besonders betont zu werden.

Ich rege an, die Flächenaufteilung nicht selektiv zu benennen, sondern vollständig und nachvollziehbar (in einem gesonderten Kapitel/Abschnitt) darzulegen.

Mittels einer Flächengliederung (in Anlehnung an die Biotoptypenplan Planung) in einem frühen Kapitel der Begründung ließen sich (als „roter Faden“) die Festsetzungen möglicherweise strukturierter begründen.

Mit der in der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommenen Differenzierung ist eine Klarstellung verbunden, auf welchen Flächenanteilen des Plangebietes mit Änderungen bei der Nutzung zu rechnen ist. Insofern wird durch das hier konkret geplante Vorhaben, das zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt hat, lediglich ein Teilbereich genutzt, während sich für die weiteren Bereiche keine Veränderungen in der Nutzung ergeben.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Die Begründung wird in Kap. 3.1 in diesem Sinne redaktionell ergänzt.

Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

- b) Sie legen in Kapitel 11 eine tabellarische Flächenbilanz dar und stellen in der linken Spalte dar, dass durch den Bebauungsplan ein Teil des Bestandes von „Grünfläche / Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ im Umfang von 1.748 m<sup>2</sup> überplant wird.

Woher stammt die Einordnung der Fläche als „Grünfläche / Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“?

Einen Bebauungsplan gibt es ja noch nicht an dieser Stelle, der die Fläche als Grünfläche festsetzt. Im Bereich soll erstmalig Planungsrecht nach § 30 BauGB geschaffen werden.

Woraus wird z. B. die „Private Verkehrsfläche“ entwickelt? War die im Bestand zuvor Ackerfläche? Und wieso findet sich in der Flächenbilanz die externe Ausgleichsfläche nicht wieder? Die hat doch im Bebauungsplan einen eigenen Geltungsbereich?

Ich rege an, auch die externe Ausgleichsfläche aufzunehmen und in einem Erläuterungstext zur Tabelle zu formulieren, wie sich die Werte der linken zur rechten Spalte verhalten.

Die Tabelle wird redaktionell ergänzt und auch die externe Kompensationsfläche mit aufgeführt. Nicht aufgeschlüsselt wird hier jedoch, aus welchen Bestandsflächen sich die neu festgesetzten Flächen ergeben. Dies ist aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ersichtlich.

Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

- c) Im Kapitel 5.8. erläutern Sie: 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).

In der Festsetzung 7 heißt es dann aber: Auf dem Flurstück ist auf einer Fläche von 2.107 m<sup>2</sup> zu je 50% der Fläche ein Biotop aus mesophilem Gebüsch (Biotopwert 3) mit offenen Bereichen aus artenreichem Grünland mittlerer Standorte (Biotopwert 4) zu entwickeln.

Auf welche Flächen-Angaben bezieht sich das „je“ in Festsetzung 7?

Und woraus ergeben sich die 50%? In der Begründung ist dieser Prozentanteil nicht zu finden – dort sind es 40 bzw. 60%.

Ich kann die Entwicklung der Festsetzung 7 aus der Begründung heraus nicht nachvollziehen und rege an, die Festsetzung, die Begründung und den Umweltbericht miteinander abzugleichen und klarzustellen, ob die Fläche insgesamt zu 50% entwickelt werden soll oder zu je 50% mit Biotopwert 3 und Biotopwert 4 (bzw. 40/60%).

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Im Entwurf zum Bebauungsplan ist in § 7 der textlichen Festsetzungen das korrekte Verhältnis von 40 % mesophiles Gebüsch und 60 % mesophiles Grünland angegeben, wie dies auch in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführt ist. Dieser Flächenbezug bezieht sich vollständig auf die festgesetzte externe Kompensationsfläche (Flurstück 5/10). Ein Pflanzplan wird der Begründung beigelegt.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Teil C – Teil II (Umweltbericht)

#### 7. Ergänzung des Umweltberichts

- a) Ich rege die Ergänzung des Umweltberichts an. Es sollte eine Verpflichtung zu einem Monitoring geben, sodass die Einhaltung der Lärmimmissionswerte durch den Einzelhandelsmarkt auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen regelmäßig zu überprüfen ist und im Falle von Überschreitungen geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, die die Lärmbelastung für die benachbarten Bewohner auf das zulässige Maß zu beschränken.

Ein Hinweis auf ein Monitoring zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch die vom Vorhaben ausgehenden Schallemissionen wird in den Umweltbericht i.S.d. Anregung mit aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 15. [REDACTED]

Schreiben vom 06.10.2021

Ergänzung meiner Stellungnahme v. 01.10.2021:

Ich rege an, dass im Bebauungsplan eine Dachbegrünung festgesetzt wird.

Begründung: Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern (Deutscher Dachgärtnerverband, 2011). Dächer bieten bisher vielfach ungenutzte Flächenreserven für die Schaffung von Grünflächen.

Des Weiteren würde ein Nahversorger mit Dachbegrünung auch eher einem „Leuchtturmprojekt“ gleichen, welches sich von anderen Nahversorgern positiv abhebt.

Dachbegrünungen werden grundsätzlich begrüßt, eine solche ist im Plangebiet auch zulässig. Eine Festsetzung hierzu wird in den Bebauungsplan aber nicht aufgenommen, da das Plangebiet u.a. nicht in einem Bereich mit thermischen oder klimatischen Vorbelastungen

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

gen (z.B. Bereiche mit großflächig versiegelten und bebauten Bereichen) liegt, was zu einer städtebaulichen Rechtfertigung einer solche Festsetzung beitragen könnte.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
- Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB (07.09.2021 bis 08.10.2021)**

**16. Landkreis Peine, Fachdienst Bauordnung und Raumordnung, Burgstraße 1, 31224 Peine**

Schreiben vom 05.10.2021

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Es bestehen keine weiteren Ergänzungen zur Stellungnahme vom 02.11.2020.

s. lfd. Nr. 01

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Fachdienst Straßen:

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken bei Beachtung folgender Bedingungen:

- Die Anbauverbotszone von 20 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand, gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz ist einzuhalten, da u. a. in Zukunft von Dungelbeck nach Woltorf ein Radweg geplant wird. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, auf welcher Straßenseite der Radweg angelegt wird.
- Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass es ein höheres Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen geben wird. Aus diesem Grund ist der, mit einem Hochbord ausgestattete Gehweg von der B 65 bis zur geplanten Zufahrt an die K 47 zu verlängern und mit Straßenlaternen zu beleuchten.
- Über den Anschluss der Zufahrt an die Kreisstraße Nr. 47, voraussichtlich bei Km 2,221 bis Km 2,229 und der fußläufigen Anbindung, sind im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei des Landkreises Peine zeichnerische Unterlagen durch den Investor aufzustellen, die dem Landkreis Peine zur Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt sowie zum Abschluss einer Vereinbarung vor dem Neubau des Radweges zuzusenden sind.
- Die Sichtdreiecke im Kurvenbereich der K 47, insbesondere im Bereich der Zufahrt sind jederzeit freizuhalten. Sichtverdeckende Bepflanzungen und Werbeschilder jeglicher Art dürfen in diesem Bereich nicht angepflanzt oder aufgestellt werden. Ein Nachweis der Sichtweiten ist vorzulegen.
- Kosten die im Zusammenhang mit der Herstellung der Zufahrt stehen, trägt der Baulastträger der Zufahrt.
- Die Zufahrt ist vor Beginn der Bauarbeiten straßenmäßig zu befestigen, so dass eine Verschmutzung der Kreisstraße vermieden wird.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

- Oberflächen,- und Abwasser aus dem Baugebiet darf dem Straßengelände der Kreisstraße weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Hinweis:

Eine Festsetzung einer Ortsdurchfahrtsgrenze an der K 47 kann unter Beachtung des § 4 NStrG in Aussicht gestellt werden.

Voraussetzungen hierfür sind, dass die Ortsdurchfahrt innerhalb einer geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist.

Der Streckenabschnitt, der zukünftig in der OD liegen soll, ist so zu gestalten, dass dieser einen innerörtlichen Charakter aufweist (z.B. Hochbordanlagen, Beleuchtung) und somit ein zusammenhängender Eindruck zwischen dem Altbestand und dem Neubestand / Neubaugebiet entsteht. Die verkehrliche Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt über die K47.

Die Festsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist nach der Bauausführung schriftlich zu beantragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Fachdienst Straßenverkehr:

Es wird auf die Stellungnahme vom 02.11.2020 verwiesen.

s. lfd. Nr. 01

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Vorbeugender Brandschutz:

1. Die erforderlichen Feuerwehzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.

2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 120 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.

4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

Der ausreichende Brandschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

Untere Abfall-, Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde:

1. Hinweis auf Altlasten

Auf den zu überplanenden Flächen sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

2. Untere Bodenschutzbehörde

Hinweise:

2.1 Boden ist ein endliches, unter derzeit stetig steigendem Nutzungsdruck stehendes Naturgut. Durch die Planung kommt es zu zusätzlicher Bodenversiegelung.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Böden im Plangebiet um bodenkundlich und landwirtschaftlich wertvolle Parabraunerden handelt (siehe Bodenkarte im NIBIS-Kartenserver, LBEG), die durch die Umnutzung unwiederbringlich verloren gehen.

Böden sind bedeutende Kohlenstoffspeicher, die eine wichtige Rolle zur Speicherung von CO<sub>2</sub> und damit eine Klimaschutzfunktion einnehmen. Durch den Abtrag des Bodens und die Versiegelung der Fläche fällt diese Funktion aus.

Handlungsanleitungen zum baubegleitenden Bodenschutz sind der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu entnehmen. Des Weiteren gibt zu diesem Thema der Leitfaden Geofakten-Bericht 28 „Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfaden für den behördlichen

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Vollzug in Niedersachsen“ wertvolle praktische Hinweise für die Umsetzung. Leitfaden und DIN sind zu beachten.

Nebenbestimmungen:

2.2 Sollten bei Baugrunduntersuchungen und Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse, wie z.B. Auffüllungen, angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde ist zu beachten.

2.3 Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 (1) BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sind zu beachten. Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind in der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und beschrieben worden. Auch die Begründung und der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Vorgaben des BBodSchG und des BauGB (Kap. 8).

Es ist kein Beschluss erforderlich.

### 3. Untere Abfallbehörde

Nebenbestimmungen

3.1 Abfälle sind getrennt zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

3.2 Die fachgerechte Entsorgung gefährlicher Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde nachzuweisen.

3.3 Für den Umgang mit den Aushubmassen ist frühzeitig ein Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

### 4. Untere Immissionsschutzbehörde

Nebenbestimmungen

4.1 Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (Wenker & Gesing, 26.03.2021) sind zu berücksichtigen.

In erster Linie sind das die Wahl des Belages für die Parkplatzbefestigung, die Öffnungszeiten nicht über 6-24 Uhr hinausgehend sowie die Vorgaben für den Schall- Leistungspegel des Kälteaggregates.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Die Öffnungszeiten sind auf den Tageszeitraum beschränkt worden (6-22 Uhr, gem. TA-Lärm). Die Ausführung des Vorhabens auf Grundlage der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung und der daraufhin getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Untere Wasserbehörde:

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.

Nebenbestimmungen:

1. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken in die Mischwasserkanalisation der Stadtentwässerung Peine sollte ein Drosselabfluss angestrebt werden in der Höhe des natürlichen Gebietsabflusses.
2. Zur Qualität des Niederschlagswassers sind bei der Einleitung des zulässigen Stoffaustrages die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK-A3-2 zu beachten.
3. Es ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Das Regenrückhaltebecken muss so groß dimensioniert sein, dass es das zusätzliche Wasser eines Starkregenereignisses aufnehmen kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.

Für die Anlage eines RRB sind im Plangebiet ausreichende Flächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes vorhanden, um eine ausreichende Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (hier max. 5 l/s\*ha) zu gewährleisten.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde:

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

Die vorgesehene CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Gem. Woltorf, Flur 4, Fst. 19) sowie die vorgesehenen CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling (innerhalb Plangebiet u. Gem. Dungelbeck, Flur 2, Fst. 5/10) sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ergänzen.

Darüber hinaus ist die Lage der Ausgleichsfläche für die Feldlerche im Bebauungsplan darzustellen. In der Begründung sowie im Umweltbericht ist die Ausgleichsfläche flächenscharf zu benennen und die Maßnahmenbeschreibung zu ergänzen. Bei der Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche für die Feldlerche

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

sollte statt eines jährlichen Umbruchs, je nach Dichte der Vegetationsdecke, alle 2-3 Jahre ein Umbruch der Fläche vorgesehen werden. Dabei ist eine dichte Bodendeckung und Vegetationsdecke auf der Ausgleichsfläche zu vermeiden. Der städtebauliche Vertrag ist der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzulegen.

Das Pflanzschema für die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Dungelbeck, Flur 2, Flurstück 5/10 ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind, gemäß Kapitel 4.4 des Umweltberichtes, umzusetzen.

Die CEF-Maßnahme für den Bluthänfling ist durch die Festsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme im Bereich der externen Kompensationsfläche bereits planungsrechtlich gesichert. Die CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird zusätzlich in den Festsetzungen ergänzt und ein Pflanzschema für die Ausgleichsfläche der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Unabhängig hiervon erfolgt eine Sicherung der Flächen durch städtebaulichen Vertrag.

Die Fläche der CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird in den textlichen Festsetzungen zu den externen Kompensationsmaßnahmen (§ 6 (neu) der textlichen Festsetzungen) im Sinne der Anregung ergänzt.

## 17. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig- Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig

Schreiben vom 20.09.2021

Aus Sicht der von hier wahrzunehmenden Belange möchte ich auf folgendes hinweisen:

In der Begründung zum B-Plan sind unter Ziffer 3 Immissionen/Altlasten die Formulierungen aus dem Schallgutachten übernommen worden. Dort heißt es:

- Der Schallleistungspegel des nördlich des Marktgebäudes vorgesehenen Kälteaggregates ist auf einen Wert von LWA ≤ 80 dB(A) zu begrenzen. Bei abweichenden Standorten oder höheren Schallleistungspegeln wird eine schalltechnische Prüfung empfohlen.

Der genaue Standort und auch der Hersteller des Kühlaggregates ist derzeit noch nicht bekannt. Aus diesem Grund sollte die Empfehlung dahingehend geändert werden, dass nicht nur der Schallleistungspegel, sondern auch der Standort des Kühlaggregates textlich festgesetzt werden sollte.

Des Weiteren könnte eine schalltechnische Prüfung im B-Plan eben nicht nur empfohlen, sondern als zwingend notwendig erachtet werden, sodass möglichen Abweichungen von der ursprünglichen Planung damit entgegengewirkt werden kann.

Die Schalltechnische Untersuchung erfolgte auf Grundlage einer konkreten Objektplanung, um zu einer aussagekräftigen

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Beurteilung der von dem Planvorhaben ausgehenden Schallemissionen zu kommen. Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den dort getroffenen Annahmen festgestellt werden, ist eine neue Beurteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, so dass eine Detaillierung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte nicht erforderlich ist.

Die Tatsache, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um einen Angebots- und nicht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, steht einer schalltechnischen Beurteilung eines konkret geplanten Vorhabens (auf Grundlage der TA-Lärm) nicht entgegen (Stw. „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“).

Das OVG Nordrhein-Westfalen (Urt. v. 27.05.2013, Az.: 2 D 37/12.NE) führt dazu aus (redaktioneller Leitsatz):

*„Dient ein Angebotsbebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes gewerbliches Vorhaben, begegnet es grundsätzlich keinen durchgreifenden Bedenken, wenn die Gemeinde zur realitätsnahen Abschätzung der absehbar planbedingten Lärmimmissionen vor allem dieses Vorhaben heranzieht.“*

So liegt der Fall auch bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan, in dem bei der Beurteilung der von dem Planvorhaben ausgehenden Emissionen auf eine konkrete Objektplanung abgestellt wird. Dabei sind von dem Gutachter die bei der Nutzung einer solchen Einzelhandelsnutzung regelmäßig zu erwartenden Schallquellen und Betriebsabläufe berücksichtigt worden, um zu einer realistischen und belastbaren Beurteilung der von dem Vorhaben ausgehenden Lärmbelastungen zu kommen. So wird nachgewiesen, dass die Realisierung der vorgesehenen Nutzung unter den getroffenen Annahmen im Plangebiet realisiert werden kann.

Das Gutachten weist zudem darauf hin, dass bei Abweichung von den getroffenen Annahmen eine neue schalltechnische Beurteilung erfolgen muss. Dies kann ohne weiteres auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene geprüft und eingefordert werden, so dass die immissionsschutzrechtlichen Belange vollständig berücksichtigt sind.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

**18. Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig**

*Schreiben vom 23.09.2021*

1. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden steht als wichtigster Aspekt im Vordergrund, besonders bei diesen ertragsreichen Ackerflächen. Wir fordern hier die Erstellung eines Konzeptes zur weiteren Nutzung, andernfalls bedarf es der Entsiegelung und anschließenden Rekultivierung der Fläche.

Um zur Sicherstellung der Nahversorgungsfunktionen in Dungelbeck beizutragen, wird der hier in Rede stehenden Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche der Vorrang vor der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes eingeräumt. Dabei ist berücksichtigt worden, dass in Dungelbeck gegenwärtig keine weiteren geeigneten Baugrundstücke oder Brachflächen in einer für das Vorhaben ausreichenden Größe zur Verfügung stehen, so dass Alternativen, die ggf. zu einer geringeren Inanspruchnahme ertragsreicher Ackerflächen führen würden, nicht zur Verfügung stehen.

Im Bereich des Altstandortes ist eine bauliche Nutzung weiterhin auf Grundlage des dort wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes, der dort als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festsetzt, möglich.

An der Darstellung einer Sondergebietsfläche wird zugunsten der Sicherstellung der Nahversorgungsfunktionen in Dungelbeck festgehalten.

2. Bei Realisierung der AE-Maßnahme sind Abstände von 5 m einzuhalten als auch jährliche Pflegemaßnahmen durchzuführen, so dass angrenzende Ackerflächen nicht in der Bewirtschaftung durch Wurzelwerk oder Äste gestört werden. Aus den Zeichnungen ist jedoch teilweise ersichtlich, dass dieser geforderte Abstand nicht eingehalten wird. In diesen Fällen fordern wir die Anpassung.

Der Begründung zum Bebauungsplan wird für den Bereich der externen Kompensationsfläche eine Pflanzschema beigefügt, in dem auch die Pflanzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dargestellt sind. Dabei wird ein Pflanzabstand von 3 m eingehalten, welcher eine umlaufende Pflege im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht. Darüber hinaus (für den Bereich des SO-Gebietes) sind die Grenzabstände für Bäume und Sträucher i.S.d. §§ 50 und 31 des Nachbargesetzes Niedersachsen zu berücksichtigen (mind. 0,6 m zu landwirtschaftlichen Flächen). Ein Anspruch auf einen größeren Pflanzabstand besteht nicht.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Es ist kein Beschluss erforderlich.

3. Im Optimalfall fordern wir den Ausgleich durch produktionsintegrierte Maßnahmen.

Ein Ausgleich durch produktionsintegrierte Maßnahmen ist nicht vorgesehen, da für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich geeignete und in der Nähe des Eingriffsortes liegende Flächen zu Verfügung stehen. Hier können sich langfristig hochwertige Biotopstrukturen entwickeln, die dem Natur- und Artenschutz zu Gute kommen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

4. Weiterhin wird in der Planung eine Fläche ungünstig angeschnitten, hier fordern wir zur optimalen Abstimmung den Kontakt zum aktuellen Bewirtschafter und dem Eigentümer zu suchen.

Die Planung erfolgte in Abstimmung mit dem aktuellen Eigentümer der Fläche. Ein Anschnitt der bestehenden Ackerflur ist dabei nicht unvermeidbar gewesen, um das Planungsziel zu realisieren. Es verbleibt jedoch ein ausreichend großer, zusammenhängender Schlag, um eine wirtschaftliche und effektive landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**19. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover**

*Schreiben vom 10.09.2021*

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Ein Hinweis auf das Vorgehen beim Auffinden von Kampfmitteln wurde in den Plan und die Begründung aufgenommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

## 20. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Helle-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig

Schreiben vom 16.09.2021

Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Alt-Standorts sind in der Begründung dargelegt worden. Dennoch fehlt uns an dieser Stelle eine gewisse Verbindlichkeit, mit der eine anschließende Nutzung der Fläche und des Gebäudes einhergeht. Ein Verbleib des Standorts als Gewerberuine ist zu vermeiden.

Die Nachnutzung des Altstandortes kann im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung nicht verbindlich gesteuert werden. Er liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Für den Altstandort ist weiterhin der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1998 maßgebend, der dort ein Dorfgebiet festsetzt und so ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen vorgezogen in Form von Lerchenfenstern, sowie innerhalb des Geltungsbereichs durch Anpflanzungen und die Entwicklung von mesophilem Grünland und Gebüsch auf der nahegelegenen externen Kompensationsfläche umgesetzt werden.

Den Hinweis in der Begründung zur Einhaltung der Grenzabstände der Anpflanzungen auf dem neuen Vorhabenstandort zum angrenzenden Acker begrüßen wir ausdrücklich. In diesem Zusammenhang ergänzen wir, dass regelmäßige Rückschnitte dieser Hecken, Bäume und Sträucher durchzuführen sind, um herüberhängendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung behindert, zu entfernen. Die Umsetzung der Lerchenfenster als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen ist aus landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund der flächensparenden Kompensation zu begrüßen.

In den grünordnerischen Festsetzungen wird bestimmt, dass die Grünflächen im Plangebiet fachgerecht zu pflegen sind. Produktionsintegrierte Maßnahmen zum Ausgleich werden jedoch nicht mehr vorgesehen, da Flächen für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriffsort zur Verfügung stehen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen wird ein rd. 2.100 m<sup>2</sup> großer Teil einer Ackerfläche als mesophiles Grünland mit Gebüsch entwickelt. Grundsätzlich sind solche Maßnahmen, wie in unserer vorherigen Stellungnahme beschrieben, ebenfalls flächensparend umzusetzen, um eine weitere Belastung der

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Landwirtschaft durch zusätzliche Flächenentzüge zu vermeiden. Dazu würde sich beispielsweise eine Aufwertung der bereits vorhandenen benachbarten Kompensationsfläche anbieten. Angesichts der geringen Größe und des Zuschnitts der betroffenen Teilfläche, durch die der Schlag im Süden begradigt wird, halten wir die Inanspruchnahme der Teilfläche in diesem Fall jedoch für vertretbar.

Weitere Aspekte haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben, sodass wir das Vorhaben unter den o.g. Voraussetzungen mittragen können.

Eine weitere Aufwertung der vorhandenen Kompensationsfläche ist nicht möglich, da diese bereits vollständig angelegt ist.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**21. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel**

*Schreiben vom 17.09.2021*

Gegen die o.a. Flächennutzungsplanänderung und den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen noch grundsätzliche Bedenken.

In den uns vorliegenden Unterlagen gibt es keine direkte Zuordnung und Ausweisung der Ersatzfläche der betroffenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren zum Umbau der Ortsdurchfahrt Dungelbeck, wie in der Stellungnahme vom 03.11.2020 gemäß § 4 (1) BauGB benannt bzw. gefordert.

Zwischenzeitlich gab es Abstimmungen mit dem Investor, jedoch geben die Verfahrensunterlagen die Abstimmungen zum Flächentausch nicht wieder. Eine eindeutige Zuordnung im Plan (z.B. gepl. eigenes Flurstück) und im Umweltbericht bzw. in den textlichen Festsetzungen (z.B. Hinweis auf Feldgehölz aus der Planfeststellung zur Ortsdurchfahrt mit Aktenzeichen) ist nicht erfolgt. Eine eindeutige Zuordnung zum Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 ist jedoch erforderlich.

Der vorgenannte Sachverhalt betrifft die Bauleitplanung nicht, da in Bebauungsplänen keine Angaben zu Eigentumsverhältnissen der im Geltungsbereich liegenden Flächen gemacht werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird der naturschutzfachlich gebotene Ausgleich durch den Eingriff in die vorhandene Ausgleichsfläche vollständig ermittelt und im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

Über die Regelungen im Bebauungsplan hinaus hat eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde stattgefunden. Danach wird ein Teil der externen Kompensationsfläche an die Straßenbaubehörde übertragen, so dass dort ein Flächenausgleich erfolgt und die Belange der Straßenbaubehörde berücksichtigt werden können.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

In der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Seite 5 wird eine Ausgleichsfläche erwähnt, die im nördlichen Plangebiet ausgeglichen werden soll, laut unserer Informationen soll die uns betreffende Fläche eher östlich liegen, der Sachstand ist aufzuklären.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich an dieser Stelle ist weiterhin vorgesehen und wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ berücksichtigt. Ein separater Flächenausgleich für die Belange der Straßenbaubehörde wird jedoch aus dem Bereich der externen Kompensationsfläche erfolgen, so dass eine weiterhin zusammenhängende Fläche entsteht.

Die Begründung zur FNP-Änderung wird an dieser Stelle reaktionell angepasst.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Eine grundbuchliche Absicherung oder vertragliche Regelung sind mit den uns vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Die vertraglichen Regelungen im Hinblick auf die Bereitstellung bzw. den Tausch von Flächen sind zwischen der Straßenbaubehörde und dem Investor zu treffen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Eine solche vertragliche Regelung wird jedoch zwischen den v.g. Beteiligten getroffen, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gesichert ist.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

## **22. Regionalverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig**

*Schreiben vom 29.09.2021*

Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung habe ich zu den o.g. Bauleitplänen im Rahmen der Behördenbeteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB keine weiteren Bedenken einzubringen.

Der von mir genannte Passus, dass im Falle einer Nachnutzung am Altstandort mit nah- oder zentrenrelevantem Hauptsortiment, eine raumordnerische Bewertung durch den Regionalverband Großraum Braunschweig einzuholen ist, wurde in der jeweiligen Begründung eingearbeitet. Somit kann einer möglichen Bildung einer Agglomeration i. S. d. Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) entgegengewirkt werden.

Abschließend möchte ich Ihnen noch den Hinweis geben, dass die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, September 2017 (Arbeitshilfe Einzelhandel) unter Frage 2.7.1 festhält, dass das LROP als fußläufig erreichbar einen Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten ansieht. Lediglich in Ergänzung hierzu benennt das LROP einen 1.000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>		Anlage 1 zur Begründung
Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)			lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>		
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>	

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken vorgetragen werden.

Der Hinweis zur Gehzeit wird zur Kenntnis genommen und die Begründung i.S.d. Hinweises um die Darstellung der 10 min-Gehentfernung ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt und zusätzlich eine Darstellung der 10 min-Gehentfernung in der Begründung ergänzt.

### 23. Stadtwerke Peine GmbH, Woltorfer Straße 64, 31224 Peine

Mail vom 13.09.2021

Seitens der Stadtwerke Peine bestehen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme.

Allerdings werden für die Elektroversorgung umfangreichere Tiefbaumaßnahmen nötig.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

### 24. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

Schreiben vom 21.09.2021

Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Stadt Peine Abteilung Stadtplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 16 -Dungelbeck- „Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K 47“</b>	Anlage 1 zur Begründung
<b>Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)</b>		lfd. Nrn. insg. 1-25
lfd. Nr.	<b>Stellungnahme / Anregung</b>	
		<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<b>Beschluss des Rates der Stadt Peine</b>

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnenden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung\_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beige-fügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

## **25. Deutsche Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover**

*Schreiben vom 13.09.2021*

Seitens der Telekom bestehen gegen die Bauleitplanung der Stadt Peine, Bebauungsplan Nr. 16 Nahversorger nördlich Alte Landstraße K47 mit 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortsteil Dungelbeck grundsätzlich keine Bedenken.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Ausbauplanung.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**