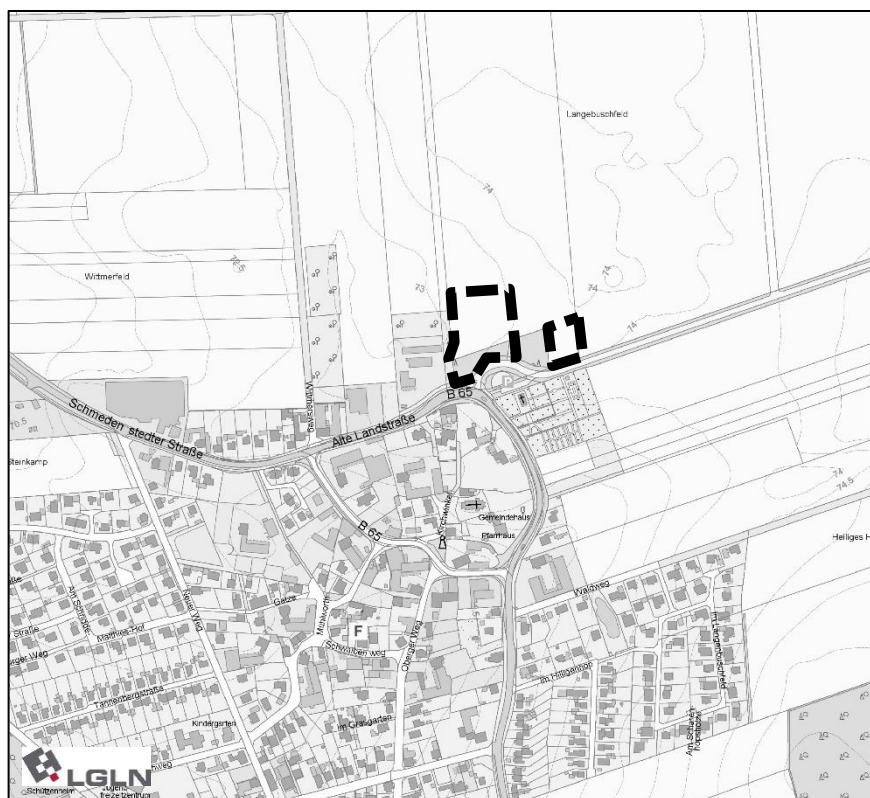


## Zusammenfassende Erklärung

### Bebauungsplan Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Land- straße / K47 – Dungenbeck“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## 1 GRUNDLAGEN

---

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war es, eine Neuausrichtung und Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Dungenbeck zu ermöglichen und die Verkaufsfläche auf bis zu 799 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Ein bereits vorhandener NP-Markt in Dungenbeck entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen konkurrenzfähigen Marktauftritt und die Optimierungspotenziale am bisherigen Standort waren ausgeschöpft. Der Einzelhandel in Dungenbeck sollte durch die Planung gestärkt und gesichert werden, um die Grundversorgung des Ortes zu gewährleisten. Im Vordergrund stand das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment, um den Bedarf der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfes zu sichern.

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

Im Parallelverfahren wurde mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine die Planung vorbereitet.

## 2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

---

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 führte aus naturschutzfachlicher Sicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und biologische Vielfalt, wenn die festgestellten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde der bestehende planungsrechtliche Bestand den Festsetzungen des B-Planes Nr. 16 gegenübergestellt. Demnach entstand ein naturschutzfachliches Kompensationsdefizit in Höhe von 5.491 Werteinheiten, welches außerhalb des Plangebietes auszugleichen war.

Durch die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes geworden sind, wurde eine Aufwertung um 5.499 Werteinheiten erzielt, so dass der naturschutzfachliche Eingriff vollständig ausgeglichen werden konnte.

Für die Arten Bluthänfling und Feldlerche wurden darüber hinaus CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei können für den Bluthänfling die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen

innerhalb und außerhalb des Plangebietes als ausreichend angesehen werden. Für die Feldlerche wurde eine zusätzliche CEF-Maßnahme in der Gemarkung Woltorf entwickelt, in dem dort eine Ackerfläche zu einer Brache umgewandelt werden wird.

### **3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

---

#### **3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“ vorgetragen.

##### **3.1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“ aus der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen vorgetragen und vom Rat abgewogen, im Hinblick auf:

- Die Festsetzung der Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“:

Die in der Einwendung genannte Formulierung wurde zur Klarstellung und korrekten Auslegung des Begriffes „Verkaufsfläche“ in die Begründung mit aufgenommen. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung der Begriffsdefinition wurde jedoch verzichtet. 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.

- Den Verzicht auf eine textliche Festsetzung, da diese Regelung ohnehin laut BauNVO gelte (Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen):

Die textliche Festsetzung wurde i.S.d. Anregung ersatzlos gestrichen.

- Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz:

Im Wesentlichen wurden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen beibehalten. Redaktionelle Anpassungen wurden vorgenommen.

- Die Ergänzung einer Festsetzung, zu welchem Zeitpunkt die Pflanzungen umgesetzt werden müssen:

Es wurde eine Festsetzung i.S.d. Anregung 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.

- Den Ausschluss von Fremdwerbung in den örtlichen Bauvorschriften:

Der Ausschluss von Fremdwerbung in den örtlichen Bauvorschriften wurde in i.S.d. Anregung in eine planungsrechtliche Festsetzung geändert.

- Fehlende örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung des Gebäudes:

Die gestalterische Ausführung des Gebäudes wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt, so dass hierzu keine separaten Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen werden mussten.

- Die zusätzliche Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt:

Die zeichnerische Festsetzung eines „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wurde aus planungsrechtlicher Sicht für nicht erforderlich gehalten. Es wurde davon ausgegangen, dass durch die explizite Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs im Sinne einer Positivfestsetzung, die Ein- und Ausfahrt an anderer Stelle wirksam ausgeschlossen ist.

- Die festgesetzte private Verkehrsfläche:

In der Begründung wurde ergänzt, aus welchen Gründen die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gewählt wurde.

- Ein Monitoring, sodass die Einhaltung der Lärmimmissionswerte durch den Einzelhandelsmarkt auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen regelmäßig zu überprüfen ist:

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

- Die Festsetzung einer Dachbegründung in den örtlichen Bauvorschriften:

Dachbegrünungen sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Auf eine Festsetzung diesbezüglich wurde jedoch verzichtet.

- Redaktionelle Anpassungen zur besseren Verständlichkeit des Bebauungsplanes (v.a. in der Begründung):

Diesen Anregungen wurde im Wesentlichen gefolgt.

## 3.2 Behördenbeteiligung

### 3.2.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“ seitens des **Landkreis Peine** Hinweise und Anregungen vorgetragen im Hinblick auf

- Die Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet, zur Erforderlichkeit einer Fuß- und Radwegeverbindung zum Plangebiet und zur Beachtung von Sichtfeldern:

Die Planungen bzgl. der Verkehrsanbindung wurden im Laufe des Planverfahrens konkretisiert. Sichtfelder wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

- Die anstehenden Böden im Plangebiet:

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung betrachtet. Eingriffe in das Schutzgut in Form von Flächenversiegelungen wurden darin i.S.d. Anregung berücksichtigt.

- Die Erforderlichkeit einer Brutvogelkartierung und Untersuchung zu Feldhamstern:

Die Untersuchungen wurden durchgeführt. Für die betroffenen Arten Bluthänfling und Feldlerche wurden CEF-Maßnahmen entwickelt. Das Vorkommen des Feldhamsters konnte im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung:

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

Der **Verein Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen:

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.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die anstehenden Böden im Plangebiet:

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung betrachtet. Eingriffe in das Schutzgut in Form von Flächenversiegelungen wurden darin i.S.d. Anregung berücksichtigt.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen:

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

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes und die planungsrechtliche Absicherung der externen Kompensationsflächen:

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

Der **Regionalverband Großraum Braunschweig** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die regionalplanerischen Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die angeregten raumordnerischen Bewertungen wurden im Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der dazu angefertigten Begründung berücksichtigt und mit dem Regionalverband abgestimmt.

Das **Polizeikommissariat Peine** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Zur Erforderlichkeit einer Fuß- und Radwegeverbindung zum Plangebiet:

Die fußläufige Verbindung vom Knotenpunkt „Alte Landstraße“ (B 65) / K 47 bis zum Verbrauchermarkt wurde Bestandteil der Planung die hierfür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.2.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“ seitens des **Landkreis Peine** Hinweise und Anregungen vorgetragen im Hinblick auf

- Die Ausführung der neu anzulegenden Verkehrsflächen und Zufahrten:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigt.

- Den vorbeugenden Brandschutz:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Der ausreichende Brandschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- Die anstehenden Böden im Plangebiet:

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung betrachtet.

- Die Abwasserbeseitigung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigt.

- Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die CEF-Maßnahme für die Feldlerche und die Ergänzung eines Pflanzplanes für die externe Ausgleichsfläche:

Die Fläche der CEF-Maßnahme für die Feldlerche wurde in den textlichen Festsetzungen zu den externen Kompensationsmaßnahmen (§ 6 (neu) der textlichen Festsetzungen) im Sinne der Anregung ergänzt. Ein Pflanzschema wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die Erforderlichkeit den Standort der Kühlaggregate aus Immissionsschutzgründen textlich festzusetzen:

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

Der **Verein Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen:

Um zur Sicherstellung der Nahversorgungsfunktionen in Dungenbeck beizutragen, wurde der hier in Rede stehenden Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche der Vorrang vor der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes eingeräumt.

- Einzuhaltende Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen:

Der Begründung zum Bebauungsplan wurde für den Bereich der externen Kompensationsfläche ein Pflanzschema beigelegt, in dem auch die Pflanzabstände zu den angrenzenden land-

wirtschaftlichen Flächen dargestellt wurden. Dabei wurde 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).

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die Nutzungsmöglichkeiten des Altstandortes:

Die Nachnutzung des Altstandortes konnte im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht verbindlich gesteuert werden. 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.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- Die externe Kompensationsfläche und deren grundbuchliche Sicherung:

Die Einwendungen betrafen individuelle Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Landesbehörde, die nicht Gegenstand Bebauungsaufstellung waren. Die Sicherung der Flächen ist durch vertragliche Regelungen erfolgt.

#### **4 PLANALTERNATIVEN**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nahversorger nördlich Alte Landstraße / K47 – Dungenbeck“ sollte die Neuausrichtung und Verlagerung des Lebensmittelmarkts in Dungenbeck ermöglicht werden, um die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern.

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

Bei Nichtumsetzung der Planung bestand die Gefahr eines Wegfalls der Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung durch die Schließung des derzeit noch vorhandenen Lebensmitteldiscounters.

Aufgestellt:

Minden, 07.03.2022

.....  
O. Schramme, Dipl.-Ing.