Bebauungsplan Nr. 155
„Hohes Feld“
- Peine -
1. Änderung

Teil A: Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Hohes Feld“ wurde am 29.06.2005 rechtsverbindlich. Innerhalb des östlichen Abschnitts, der ca. drei Fünftel des Planbereichs überdeckt, wurde eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet für Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Dieser Bereich ist inzwischen nahezu vollständig bebaut.

Im westlichen Planbereich wurde im Ursprungsplan ein Mischgebiet festgesetzt, um neben der Wohnbebauung auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Dienstleistungs- sowie Versorgungseinrichtungen zur Ergänzung der Wohnfunktion unterbringen zu können. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden jedoch in diesem Bereich nur Wohngrundstücke nachgefragt. Eine entsprechende Parzellierung innerhalb des Mischgebiets wurde bereits vorgenommen. Gewerbliche Kaufinteressenten haben bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Grundstücke erworben.

2. Notwendigkeit der Planänderung / Planungsziele

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

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind insbesondere gemäß Ziffer 8 die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

In dem vom Rat der Stadt Peine beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Peine 2025“ (ISEK) wird die Fläche der angestrebten Planänderung mit der Priorität 1 als vordringlich zu entwickelnde Fläche dargestellt. Als Entwicklungsziel/Maßnahme zur Entwicklung der Wirtschaft wird ausdrücklich die Ansiedlung von ergänzenden Funktionen für das Krankenhaus und das neue Wohnviertel südlich des Mittellandkanals genannt.

Die bisherigen Gründe der Investoren von einem Flächenerwerb Abstand zu nehmen, lagen offensichtlich in der Festsetzung einer für diese Interessenten zu geringen überbaubaren Grundstücksfläche. Die Möglichkeit in diesem Bereich bei einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 Gebäude mit vier Vollgeschossen zu errichten, ist offenbar als Kompensation der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 nicht geeignet.

Wesentliches Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ ist demnach die Veränderung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), um bisher unbebaute Restflächen einer Nutzung zuführen zu können.

Die geänderten Festsetzungen sollen die Ansiedlung eines Nahversorgers oder von sonstigen nicht störenden Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben erleichtern. Im Änderungsbereich wird jedoch auch weiterhin eine Bebauung mit Wohngebäuden bis zu einem in Mischgebieten vertretbaren Maß möglich sein.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Peine ist die von der Planänderung betroffene Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Peiner Kernstadt. Es wird vom Mittellandkanal (Norden), der Bebauung im Paul-Ehrlich-Weg (Osten), der Virchowstraße (Süden) und der Ilseder Straße/B 444 (Westen) umfasst.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 1/130 und 1/137 der Flur 7 (Gemarkung Peine) und hat eine Größe von rund 1,24 ha. Die Flurstücke sind im Besitz der Stadt Peine. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bereits ausgebauten Paul-Ehrlich-Weg.

4. Planinhalt

Die Festsetzungen des Ursprungsplans, für den aus den dargestellten Gründen bisher nicht zu vermarktenden westlichen Teilbereich der Mischgebietsfläche, werden zugunsten einer im Mischgebiet maximal zulässigen GRZ von 0,6 bei einer auf maximal zwei reduzierten Anzahl von Vollgeschossen geändert.

Die GFZ von 1,2 bleibt ebenso unverändert, wie der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gleiches gilt auch für den Ausschluss der im Mischgebiet sonst ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m möglich. Dies soll den Gewerbetreibenden ermöglichen, ihren Bedürfnissen entsprechende Baukörper zu realisieren. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch dies war bereits im Ursprungsplan dergestalt festgesetzt.

Die Darstellung der Baugrenzen, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die entsprechend des Niedersächsischen Straßengesetzes einzuhaltende Bauverbotszone sind aus den Darstellungen des Ursprungsplans übernommen worden. Der planerische Grundgedanke wird somit auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans fortgeführt.

5. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Bereits im Ursprungsplan wurden die nunmehr zu überplanenden Flächen als Mischgebiet festgesetzt und standen somit schon als Baufläche zur Verfügung. Die beabsichtigte Verdopplung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 begründet keine Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Planänderung ermöglicht allerdings eine darüber hinausgehende Flächenversiegelung. Der Umweltbericht konstatiert in Folge dessen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“, die allerdings durch einen Kompensationsüberschuss des Ursprungsplans entsprechend im Plangebiet ausgeglichen werden können (siehe Teil B: Umweltbericht, Punkt 3).

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanze“, „Klima/Luft“ „Landschaftsbild“ sowie „Kulturgüter/sonstige Sachgüter“ wurden im Umweltbericht geprüft und als nicht erheblich bewertet.

6. Infrastrukturanbindung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist ausgebaut. Telekommunikationsleitungen liegen in den ausgebauten Verkehrsflächen. Hier sind im Rahmen der Baurealisierung entsprechende Hausanschlüsse zu installieren.

Im Hinblick auf die Entwässerung ist beachtlich, dass derzeit lediglich ein Schacht-/Anschlusspaar für die Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers existiert. Sollte das Plangebiet in weitere Grundstücke unterteilt werden, so ist für jedes neu entstehende Grundstück eine Entwässerungsanlage (Anschlussleitungen und Anschlussschächte) zu erstellen.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Löschwasserbrunnen mit Tiefenpumpe in der Virchowstraße gesichert.

7. Kostenschätzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 entstehen der Stadt Peine, außer für den Verwaltungsaufwand keine Kosten.

8. Umgang mit Anregungen und Abwägung der Stellungnahmen

Weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zum Verfahren eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es sind insgesamt zwei Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen, von denen eine Hinweise enthielt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt sind 14 Stellungnahmen eingegangen. Davon enthielten vier Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Verfahren. Eine Änderung der Entwürfe war aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich.

Eine genaue Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen, sowie der Stellungnahmen der Verwaltung hierzu, sind der Begründung als Anlage beigefügt.

9. Verfahrensablauf

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.03.2015 bis einschließlich 16.03.2015 statt. Sie wurde am 28.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.03.2015 bis einschließlich 20.03.2015 durchgeführt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Peine in seiner Sitzung am 19.10.2015. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015. Sie wurde am 24.10.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Mit Anschreiben/ E-Mail vom 30.10./03.11.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.12.2015 aufgefordert.

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Peine, den 07.03.2016

gez. Michael Kessler

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 155
„Hohes Feld“
- Peine -
1. Änderung

Teil B: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Der Umweltbericht legt als gesonderter Teil der Begründung die Belange des Umweltschutzes dar.

1.1 Rechtsgrundlage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 wurde die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren integriert, um ein einheitliches Verfahrensrecht für alle Bauleitpläne zu gewährleisten.

Nach § 2a BauGB ist für diese Pläne (hier: Änderung des Bebauungsplans) entsprechend dem Stand des Verfahrens ein Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt:
„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

1.2 Untersuchungsraum

Bei den betroffenen Schutzgütern beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld. Der Planbereich befindet sich im Süden der Kernstadt Peine. Er wird vom Mittellandkanal (Norden), der Bebauung im Paul-Ehrlich-Weg (Osten), der Virchowstraße (Süden) und der Ilseder Straße/B 444 (Westen) umfasst. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 1,24 ha.

1.3 Ist-Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Mischgebiet festgesetzte Fläche. Der Planbereich ist bisher unversiegelt und weist einen Bewuchs mit Spontanvegetation auf. Die natürliche Grenze zum nördlich verlaufenden Mittellandkanal ist durch Baumpflanzungen gefasst. Die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzflächen sind noch nicht bepflanzt.

1.4 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ ist die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im festgesetzten Mischgebiet (MI) von nun 0,3 auf dann 0,6 bei gleichzeitiger Absenkung der maximal zulässigen Vollgeschosse von vier auf zwei. Die geänderten Festsetzungen sollen die Ansiedlung eines Nahversorgers oder von sonstigen nicht störenden Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben erleichtern und die bisher unbebaute Fläche einer Nutzung zuführen. Im Änderungsbereich wird jedoch auch weiterhin eine Bebauung mit Wohngebäuden bis zu einem in Mischgebieten vertretbaren Maß möglich sein.

1.5 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Stadt berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [1]
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umwelteinwirkungen [2] [3]

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP 2008)[4], des Flächennutzungsplans der Stadt Peine, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und des Landschaftsplans der Stadt Peine abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Im **RROP 2008** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

Der **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine** kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsbereich. Für den Teilaspekt Boden wird eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit mit einem hohen Beeinträchtigungsrisiko durch Bodenverdichtung konstatiert. Darüber hinaus geht von der Bundestraße B444 ein mittleres Risiko eines Schadstoffeintrags aus. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften ist stark eingeschränkt. Im Hinblick auf den Teilaspekt Grundwasser ist die Leistungsfähigkeit eingeschränkt bis sehr stark eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel eingestuft. Es existiert ein mittleres Risiko des Schadstoffeintrags durch die Bundesstraße B444 für das Grundwasser. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Teilaspekt Klima/Luft ist mäßig eingeschränkt.

Die Aussagen des **Landschaftsplans der Stadt Peine** decken sich mit den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans. Auch hier wird das Plangebiet als Fläche für eine Ausweisung von Wohnbebauung dargestellt (Karte 12).

---

[1] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[2] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[3] DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
[4] Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Darüber hinaus werden Aussagen dahingehend getroffen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet im Hinblick auf

- Arten und Lebensgemeinschaften: stark eingeschränkt (Karte 13),
- Grundwasser: eingeschränkt bis stark eingeschränkt mit einer geringen Grundwasserneubildung (Karte 15),
- Boden: eingeschränkt (Karte 18),
- Klima/Luft: mäßig eingeschränkt ist (Karte 19).

Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurden die aus der Planung resultierenden Umweltauswirkungen ermittelt. Diese werden im folgenden Textteil beschrieben und bewertet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Plangebiet wurden zur Bewertung der Umweltbelange, die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dem derzeitigen Zustand bzw. den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans gegenübergestellt.

Zur Abwägung der Belange des Naturschutzes werden die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie und der Landschaftsplan der Stadt Peine von 1993 (Freie Landschaftsarchitekten + Umweltplanung Heimer und Herbstreit) herangezogen.

Schutzgut „Mensch“	
Beschreibung	Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen sind bereits alle planungsrechtlich erfasst. Der Planbereich der 1. Änderung ist noch nicht bebaut oder versiegelt. Eine praktische Nutzbarkeit für das Schutzgut als Naherholungsbereich oder sonstiger Ort für etwaige Aktivitäten besteht nicht. Zusätzliche Belastungen sind durch die Bundesstraße B 444 und das zugehörige Verkehrsaufkommen gegeben. Der Planbereich ist ohne Bedeutung für das Schutzgut.
Bewertung	Die Bebauungsplanänderung soll die Attraktivität der Flächen durch ein verändertes Nutzungsmaß für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erhöhen. Die bisherigen Festsetzungen waren für diese Nachfragegruppe offensichtlich nicht geeignet. Nun sollen hier marktgerechte Nutzungsmaße festgesetzt werden. Bei einer entsprechenden Generierung von Investoren, trägt die Planänderung zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Gleichzeitig wirkt die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben/Nahversorgern etc. positiv auf das unmittelbare (Wohn-)Umfeld und trägt zu einer Verbesserung der wohnortnahen Infrastrukturausstattung bei. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Nutzungen zugelassen, die mit einer Geräuschentwicklung durch Zu- und Abgangsverkehr verbunden sind und zu Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes führen können. Eine Erholungsfunktion wird das Gebiet auch nach der Realisierung der Planung nicht besitzen.

Fortsetzung Schutzgut „Mensch“	
Fortsetzung Bewertung	In Anbetracht der gegenwärtigen Situation wird es durch die Überplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen.
Wechselwirkung	keine
Bezug	Punkt 4. und 5. der Begründung

Schutzgut „Tier“	
Beschreibung	Aufgrund der durch Bebauung und Straßen umgrenzten Lage des Plangebiets innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage weist der Bereich für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf. Streng geschützte Arten nach Bundesnaturschutzgesetz sind im Planbereich nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.
Bewertung	Bewertungskriterium für das Schutzgut ist das Vorkommen gefährdeter Arten. Die Realisierung der möglichen Bebauung im Mischgebiet ist mit Auswirkungen auf die Tierwelt verbunden. Eingriffe durch die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen waren planungsrechtlich bereits durch die Ursprungsplanung möglich. Den Tieren wird somit entsprechender Lebensraum genommen. Dieser Verlust wird in Teilen durch die vorhandenen Grün- und Anpflanzfestsetzungen aufgefangen. Der Landschaftsplan der Stadt Peine kennzeichnet den Geltungsbereich als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Ermöglichung einer Bebauung ändert sich die Einordnung der Fläche als Fläche mit geringer Bedeutung (Wertstufe 3) nicht. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.
Wechselwirkung	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung von Pflanzenarten behindern.
Bezug	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte 13: Arten- und Lebensgemeinschaften Karte 14: Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete

Schutzgut „Pflanze“	
Beschreibung	Aufgrund der durch Bebauung und Straßen umgrenzten Lage des Plangebiets innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage weist der Bereich für die Fauna keine besondere Bedeutung auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.
Bewertung	Bewertungskriterium für das Schutzgut ist die Naturnähe des Biotoptyps. Die Realisierung der möglichen Bebauung im Mischgebiet ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden. Eingriffe durch die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen waren planungsrechtlich bereits durch die Ursprungsplanung möglich. Den Pflanzen wird somit entsprechender Lebensraum genommen. Dieser Verlust wird in Teilen durch die vorhandenen Grün- und Anpflanzfestsetzungen aufgefangen. Der Landschaftsplan der Stadt Peine kennzeichnet den Geltungsbereich als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Bebauung ändert sich die Einordnung der Fläche als naturferner Biotoptyp (Wertstufe 3) nicht. Es entstehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.
Wechselwirkung	Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände können Lebensraum für Tiere sein. Der Verlust von Pflanzenarten kann Tiere zum Wechsel ihres Lebensraumes zwingen.
Bezug	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte 13: Arten- und Lebensgemeinschaften

Schutzgut „Boden“	
Beschreibung	Die Bodeneigenschaften sind durch die umgebende Bebauung und die ehemals landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bereits stark überprägt. Die natürlichen Funktionen sind entsprechend beeinträchtigt. Die verkehrliche Erschließung ist bereits ausgebaut.
Bewertung	Bewertungskriterium für das Schutzgut ist der Natürlichkeitsgrad. Im Vergleich zur Ursprungsplanung ermöglicht die 1. Änderung die doppelte Bodenversiegelung. Bei Realisierung der möglichen Bebauung sind durch die Versiegelung der Flächen spürbare negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. In den versiegelten Bereichen werden die natürlichen Funktionen und Werte vollständig beseitigt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf den Aspekt Boden ist gemäß Landschaftsplan bereits eingeschränkt. Die Einstufung des Bodens bezüglich des Bewertungskriteriums „Natürlichkeitsgrad“ ist in Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, vorzunehmen. Durch die Bebauung ändert sich die Einstufung in die Wertstufe 2 nicht. Als Ausnahme gelten die versiegelten Flächen, die nunmehr der Wertstufe 3, von geringer Bedeutung, zuzuordnen sind.

	Für diese Teile des Planbereiches wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen. Es ergibt sich somit die Notwendigkeit einer Kompensation des Eingriffs (vgl. Kapitel 3). Im Ursprungsplan waren bereits Grünfestsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden in die Planänderung übernommen. Gehölze tragen zur Lockerung und Durchlüftung des Bodens und somit zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Teilaspekt Boden bei.
Wechselwirkung	Der Boden ist Standort für Pflanzen. Für die künftig direkt von Versiegelung und Bodenverdichtung betroffenen Bereiche ist von einer deutlichen Auswirkung auf die Beziehung zwischen Boden und Pflanze auszugehen.
Bezug	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte 1: Geologie Karte 3: Boden Karte 18: Boden II

Schutzgut „Wasser/Grundwasser“	
Beschreibung	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete oder Quellen etc. sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.
Bewertung	Bewertungskriterium für das Schutzgut Wasser/Grundwasser ist der Natürlichkeitsgrad. Planungsrechtlich ist ein Eingriff in das Schutzgut durch die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen bereits durch die Ursprungsplanung möglich. Die 1. Änderung führt dazu, dass im Vergleich zum Bestand weitere 30 Prozent der Grundfläche versiegelt werden können. Durch die Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens gemindert und somit die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Gleichzeitig sinkt allerdings das Risiko von Auswaschungen aus dem Oberboden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Hinblick auf den Aspekt Grundwasser ist gemäß Landschaftsplan bereits eingeschränkt bis sehr eingeschränkt. Das Schutzgut Grundwasser ist hinsichtlich seines Natürlichkeitsgrades der Wertstufe 2 – von allgemeiner Bedeutung – zuzuordnen. Durch die Ermöglichung eines Versiegelungsgrades von über 50 Prozent der Gesamtfläche ergibt sich eine Herabstufung in Wertstufe 3 – von geringer Bedeutung –, die entsprechend zu kompensieren ist.
Wechselwirkung	keine
Bezug	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte 15: Grundwasser

Schutzgut „Klima/Luft“	
Beschreibung	Das Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Das Vorhabengebiet erfüllt aufgrund seiner Lage innerhalb der Ortslage keine übergeordnete ausgleichende Klimafunktion. Klimatische Beeinträchtigungen können durch das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen entstehen.
Bewertung	Bewertungskriterium für das Schutzgut Klima/Luft ist der Natürlichkeitsgrad. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Versiegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Durch diese Versiegelung kann es zu Veränderungen des Mikroklimas in diesen Bereichen kommen. Die baulich bedingte Versiegelung führt zu einer Verminderung der Verdunstungsfähigkeit des Bodens. In deren Folge kommt es zu einer Veränderung (Erwärmung) des Mikroklimas in diesen Bereichen. Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt für das Plangebiet ein mäßig eingeschränktes Freiraumklima dar. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortslage wird das Schutzgut durch die Planung nicht erheblich beeinflusst. Das Plangebiet ist als bereits bauleitplanerisch erfasster Bereich im Hinblick auf die Wertigkeit für das Schutzgut Klima/Luft von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) einzustufen.
Wechselwirkung	keine
Bezug	Landschaftsrahmenplan der Stadt Peine Karte 19: Klima/Lufthygiene

Schutzgut „Landschaftsbild“	
Beschreibung	Das Landschaftsbild ist keine klar definierte Bezugsgröße. Sie wird durch die Einzelaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit näher beschrieben, wobei deren Beurteilung subjektiven Einflüssen unterworfen ist. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung. Aktuell handelt es sich bei dem Vorhabengebiet um eine Brachfläche mit Ruderalflur.
Bewertung	Bewertungskriterium für das Schutzgut Landschaft/Ortsbild ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart. Das Plangebiet besitzt gemäß der Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Peine nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart. Die Einstufung erfolgt in Wertstufe 3. Nach dem Eingriff verbleibt dieser Bereich in derselben Wertstufe. Es treten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auf.
Wechselwirkung	keine
Bezug	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte Nr. 20 (Landschaftsbild)

Schutzgut „Kulturgüter/sonstige Sachgüter“	
Beschreibung	Bau- und Bodendenkmale sind der Stadt für den Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Gegenüber den zuvor gültigen Festsetzungen tritt kein Verlust ein.
Bewertung	Kulturgüter oder Denkmale sind von der 1. Änderung der Bauleitplanung nicht betroffen.
Wechselwirkung	keine
Bezug	Punkt 4. und 5. der Begründung

3 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bereits der Ursprungsplan setzt für den betroffenen Bereich „Mischgebiet“ und Flächen mit Pflanzbindung fest. Durch die Verdoppelung der Grundflächenzahl kann allerdings eine entsprechend größere Fläche versiegelt werden. In Verbindung mit den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist hier eine maximale Versiegelung von 0,8 möglich.

Die bisher erfolgte Kompensation bezog sich auf die Maximalversiegelung von 0,45 (GRZ von 0,3 plus Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen). Dementsprechend ist nunmehr lediglich die Differenz zur neuen Maximalversiegelung (GRZ von 0,6 plus Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen) zu kompensieren: 0,35.

Berechnung der faktischen Mischgebietsfläche:

Größe des festgesetzten Mischgebietes insgesamt:	12.387 m²
davon abzuziehende Flächen mit Anpflanzfestsetzungen:	1.958 m²
faktische Mischgebietsfläche gesamt:	10.429 m²

Berechnung der maximal zusätzlich versiegelbaren Fläche:

10.429 m² * 0,35 = rund 3.650 m²

Berechnung der auszugleichenden Fläche:

3.650 m² *0,3[5] = rund 1.095 m²

Es ergibt sich somit für die erhöhte Zulässigkeit von versiegelbarer Fläche ein Kompensationsbedarf von rund 1.095 m².

Der Ursprungsplan hat durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen eine Überkompensation seiner Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 2.093 m² generiert. Aus diesen Flächen soll der nunmehr planerisch ermöglichte Eingriff kompensiert werden.

Von den 2.093 m² werden somit 1.095 m² zur Kompensation der durch die 1. Änderung ermöglichten Eingriffe genutzt. Damit ist der Eingriff der Versiegelung kompensiert. Es verbleiben 998 m².

Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ besitzt eine Mehrfachwirkung. Das bedeutet, dass durch die Kompensation dieses Schutzgutes auch (Teil-)Kompensationen für weitere Schutzgüter erreicht werden. Die Sicherung von entsiegelten, bebauungsfreien Flächen dient sowohl dem Schutzgut „Boden“, als auch dem Schutzgut „Wasser/Grundwasser“, da dadurch die Grundwasserneubildung wiederhergestellt werden kann.

[5] Entsprechend der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie ist die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1:0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege auszugleichen.

Dementsprechend wird die notwendige Kompensation des Schutzgutes „Wasser/Grundwasser“ ebenfalls durch die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Boden“ erreicht.

Nach Durchführung der Maßnahmen werden keine Kompensationsdefizite verbleiben.

4 Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Von der geänderten Bauleitplanung sind ausschließlich Bereiche betroffen, die bisher schon planungsrechtlich gesichert und damit überbaubar waren. Es werden lediglich die GRZ (von 0,3 auf 0,6) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (von vier auf zwei) an aktuelle Anforderungen angepasst. Im Ergebnis bleibt das bereits vorhandene Nutzungsmaß im Geltungsbereich der 1. Änderung gleich. Es wird vielmehr von der Höhe in die Fläche verschoben.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf diese Planänderung (Null-Variante) blieben die Festsetzungen des Ursprungsplans rechtskräftig. Eine Bebauung wäre gemäß dieser Festsetzungen möglich. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter entsprechend. Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades des Plangebietes würde bei der Null-Variante keine Verbesserung eintreten.

5. Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte oder alternative Planungen stehen nicht zur Diskussion, da gerade der an dieser Stelle entstandenen Problematik abgeholfen werden soll. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme (auch außerhalb der geschlossenen Ortslage) kann so vermieden werden.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Bauliche Eingriffe waren im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits durch die vorangegangene verbindliche Bauleitplanung möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage, so dass keine neuen Flächen im Außenbereich überplant werden. Die für eine Bebauung zur Verfügung gestellten Flächen sind in ihrer jetzigen Ausprägung von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt.

Insgesamt wird durch die Bebauungsplanänderung ein Ausgleich für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“ in einer Größe von 1.095 m² notwendig. Die durch die Festsetzungen von Anpflanzflächen im Ursprungsbebauungsplan entstandene Überkompensation führt zu einer Deckung der Ausgleichsansprüche der 1. Änderung.

Als Ergänzung zu den planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und zur Minimierung des Eingriffs erwartet die Stadt Peine von den zukünftigen Bauherren eigenverantwortliche Beiträge zur Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Diese Beiträge können u. a. sein:

- begrünte Dachflächen und Fassaden, die zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und somit einen Beitrag zum Ausgleich der Bodenversiegelung leisten,
- Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen,
- Bebauung in ökologischer Bauweise.

7. Verwendete Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) in Bezug auf das Vorhaben ausgewertet.

Schwierigkeiten haben sich bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht ergeben.

8. Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß „Muster-Einführungserlass zum Gesetzt zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)“ sind beim Monitoring erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen.

Im Hinblick auf die erkannten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt nach der vollständigen Planrealisierung prüfen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 "Hohes Feld“ befindet sich im Süden der Peiner Kernstadt unmittelbar angrenzend an den Mittellandkanal und die Bundesstraße 444. Die Erschließung erfolgt über den Paul-Ehrlich-Weg.

Ziel der Planung ist es, verbesserte Vermarktungschancen für die Mischgebietsflächen zu generieren. Daher werden die GRZ (Erhöhung von 0,3 auf 0,6) und die Zahl der Vollgeschosse (Absenkung von vier auf zwei Vollgeschosse) geändert.

Die Bebauungsplanänderung hat gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanze“, „Klima/Luft“, „Landschaftsbild“ sowie „Kulturgüter/sonstige Sachgüter“.

Die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“ erfahren durch die Änderung des Bebauungsplans erhebliche, kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen. Die Eingriffe werden durch eine vorhandene Überkompensation im Planbereich ausgeglichen.

Die Stadt wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt nach der vollständigen Planrealisierung prüfen.

Abwägung der Stellungnahmen sowie der Anregungen

zum Bebauungsplan Nr. 155 "Hohes Feld“, 1. Änderung -Peine-

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben mit Anschreiben/E-Mail vom 04.03.2015 folgende an der Planung beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Planung geäußert bzw. keine Stellungnahme vorgebracht:

keine Bedenken geäußert:

- Stadtwerke Peine GmbH, E-Mail vom 04.03.2015

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben mit Anschreiben/E-Mail vom 30.10.2015/03.11.2015 folgende an der Planung beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Planung geäußert bzw. keine Stellungnahme vorgebracht:

keine Bedenken geäußert:

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, E-Mail vom 02.11.2015
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, E-Mail vom 02.11.2015
- Avacon AG, E-Mail vom 03.11.2015
- Polizeikommissariat Peine, E-Mail vom 05.11.2015
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 06.11.2015
- Tennet TSO GmbH, Schreiben vom 11.11.2015
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 12.11.2015
- Wasserverband Peine, E-Mail vom 16.11.2015
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 23.11.2015
- Avacon AG Prozesssteuerung, Schreiben vom 25.11.2015

keine Stellungnahme abgegeben:

- Avacon AG, Netzdienste Region West, Betriebsmanagement Burgwedel
- BS Energy
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel)
- Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig
- Stadtwerke Peine GmbH
- Wasser- und Schifffahrtsamt Braunschweig

Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB	lfd. Nrn. insg. 1 - 4

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**		
		Stellungnahme der Verwaltung	
			Beschluss des Rates der Stadt Peine

Beteiligung der Öffentlichkeit
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (02.03.2015 bis 16.03.2015)
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (03.11.2015 bis 04.12.2015)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB (04.03.2015 bis 20.03.2015)
- Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB (03.11.2015 bis 04.12.2015)

Sollten Behörden oder Träger öffentlicher Belange bei beiden Verfahrensschritten Stellungnahmen abgegeben haben, so werden diese unter einer laufenden Nummer zusammengefasst und abgewogen.

01. Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine
Schreiben vom 20.03.2015 (Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB)

als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Zu der Planung bestehen keine Bedenken.

Fachdienst Straßenverkehr:

Es bestehen keine Bedenken.

1 **Vorbeugender Brandschutz:**

1.
Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten 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 m³ /Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) **Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)** **Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB**	lfd. Nrn. insg. 1 - 4

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

-Fortsetzung- Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine

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.
Im Auftrag

2 **<u>Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde:</u>**

1. Hinweis auf Altlasten

   Im betreffenden Planungsbereich sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine 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) ist zu beachten.

-Fortsetzung- Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine

3 **Untere Naturschutzbehörde:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planänderung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der erwähnte "Kompensationsüberschuss" des bestehenden Bebauungsplanes (2093 m² gemäß Begründung S. 6 der Plan-Urfassung) nur fiktiv besteht, da die Stellungnahme der Naturschutzbehörde im damaligen Verfahren nicht berücksichtigt wurde. Die Naturschutzbehörde hatte in der Stellungnahme vom 5.11.2004 ein Defizit hinsichtlich des Schutzgutes 'Boden' von ca. 0,55 ha errechnet.

Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine
Schreiben vom 23.11.2015 (Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB)

als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe:

Zu der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Fachdienst Straßenverkehr:

Es bestehen keine Bedenken.

1 **Vorbeugender Brandschutz:**

1. Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und §§ 1 und 2 DVNBauO 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 m³ /Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.
   Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 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.

Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) **Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)** **Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB**	lfd. Nrn. insg. 1 - 4

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

-Fortsetzung- Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine

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.

2 **Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde:**

Es bestehen keine Bedenken.

3 **Untere Naturschutzbehörde:**

Mit Bezug auf S. 8 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die 'naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung' des NLÖ von 1993 nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Es sollte die heutige, vom NLWKN im Informationsdienst Nds. Heft 1/2006 beschriebene Methodik angewendet werden. Danach beträgt der Bilanzierungsfaktor für Bodenversiegelung 1 : 0,5.

Ferner wird nochmals (vgl. Stellungnahme vom 20.3.15) darauf hingewiesen, dass der für den Ursprungsplan errechnete Kompensationsüberschuß von 2093 m² nur fiktiv besteht. Die Naturschutzbehörde hatte dagegen hinsichtlich des Ausgleichs für das Schutzgut Boden in der Stellungnahme vom 5.11.2004 ein Defizit von ca. 0,55 ha errechnet. Durch die jetzt geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes werden im Vergleich zum Ursprungsplan noch 3650 m² zusätzlich versiegelt. Daher kann es seitens der UNB nicht akzeptiert werden, dass dennoch von einem Rest-Kompensationsüberschuss ausgegangen wird.

3.1 Im Geltungsbereich der 1. Planänderung befindet sich derzeit eine Brachfläche. Daher wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten sind, welche unmittelbar gelten. Erschließungsarbeiten und die Beseitigung von Bewuchs sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

-Fortsetzung- Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine

zu 1) vorbeugender Brandschutz
Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

zu 2) Altlasten
Der Hinweis aus der ersten Stellungnahme wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. In der zweiten Stellungnahme wurden entsprechend keine diesbezüglichen Anmerkungen mehr geäußert.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

zu 3) Naturschutz
Die Gemeinde hat in die Eingriffsbewertung einzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffe sachgemäß bewältigen lassen. Es gibt allerdings kein einheitliches, gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren und somit auch keine einheitlichen rechtlichen Bewertungskriterien (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg § 1a BauGB Rn. 85). Dies führt in der Praxis dazu, dass unterschiedliche Bewertungsverfahren/-kriterien zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 07.11.2007 (4 BN 45/07) ausgeführt, dass die planende Gemeinde mangels gesetzlicher Vorgaben die Aufgabe hat, die zu erwartenden Eingriffe zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden und in eigener Verantwortung zu erfüllen hat. Dies lässt Raum für die Hinnahme von Ausgleichsdefiziten wegen der Unzulänglichkeit jedes rechnerischen Verfahrens zur Bewertung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Ausgleich (a. a. O.).

Die vom Bedenkenträger in seiner ersten Stellungnahme erwähnten Defizite im Hinblick auf den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ beruhen auf unterschiedlichen Berechnungsmodellen.

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

-Fortsetzung- Landkreis Peine, Burgstraße 1, 31224 Peine

weiter zu 3) Naturschutz

Die Verwaltung hat zur Abwägung der Naturschutzbelange bei der vorliegenden Planänderung und auch bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 155 die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1/1994 herangezogen. Nach diesem Ausgleichsmodell sind die Flächen korrekt berechnet und bilanziert. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ erfolgt durch die Entnahme von Flächen aus dem Kompensationskataster der Stadt Peine.

Die Anregung wird zurückgewiesen. Ein Beschluss erfolgt gemäß der Stellungnahme der Verwaltung. Die Planung wird beibehalten.

zu 3.1) artenschutzrechtliche Bestimmungen
Die Hinweise im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB	lfd. Nrn. insg. 1 - 4

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss des Rates der Stadt Peine**

02. Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Brabandtstr. 11, 38100 Braunschweig
Schreiben vom 13.11.2015 (Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB)

im Zuge der o.g. Bebauungsplanänderung soll innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 heraufgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse reduziert werden. Gegen diese Planänderungen sind von unserer Seite im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen.

Allerdings entnehmen wir der Planbegründung, dass die Planänderungen dazu dienen sollen, die Ansiedlung eines Nahversorgers (oder von sonstigen nicht störenden Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben) zu erleichtern. Hierzu teilen wir mit, dass wir das Planänderungsgebiet zur Ansiedlung eines Nahversorgers - auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit - grundsätzlich für wenig geeignet halten, da es mit Ausnahme der kleinen Siedlung nördlich der Virchowstraße praktisch keine fußläufige Zuordnung zu den Peiner Wohngebieten aufweist. Stattdessen wird es von den nördlich gelegenen Wohngebieten durch den Mittellandkanal und die Bundesstraße 65 deutlich abgetrennt.

Nach unserer Auffassung sollte das Planänderungsgebiet daher auch nicht als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Peine verstanden werden. Vor diesem Hintergrund würden wir die Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung an dieser Stelle als deplatziert ansehen. Unseres Erachtens würde es sich vielmehr anbieten, sämtliche Einzelhandelsnutzungen im Planänderungsgebiet auszuschließen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Mit der Planänderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um auf den überplanten Flächen Gewerbe-, Dienstleistungs- oder (Nah-)Versorgungsbetriebe anzusiedeln. Dies setzt die Priorität 1-Maßnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Peine 2025“ (ISEK) zur Entwicklung der Wirtschaft um.

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung um die bisher ungenutzten Flächen einer Nutzung zuzuführen. Die Ansiedlung eines Nahversorgers ist lediglich eine von mehreren Optionen. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets regelt der Katalog der allgemein in Mischgebieten zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO (mit Ausnahme der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten) die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben.

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

-Fortsetzung- Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Brabandtstr. 11, 38100 Braunschweig

Da das ISEK im Hinblick auf den Maßnahmenplan „Wohnungsbau“ die Entwicklung und Ausweisung von Wohnbaufläche im Bereich südlich der Simonsstiftung (Priorität 1) und nördlich der Simonsstiftung (Priorität 3) formuliert, wird sich der unmittelbare (fußläufige) Einzugsbereich für einen möglichen Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Versorgungsbetrieb mittel- bis langfristig entsprechend erweitern. Allein vor diesem Hintergrund stellt ein Einzelhandelsausschluss für die überplanten Flächen keine Planungsalternative dar.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung verfahren. Die Planung wird beibehalten.

---

03. Deutsche Telekom Technik GmbH, 30145 Hannover
Schreiben vom 20.11.2015 (Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB)

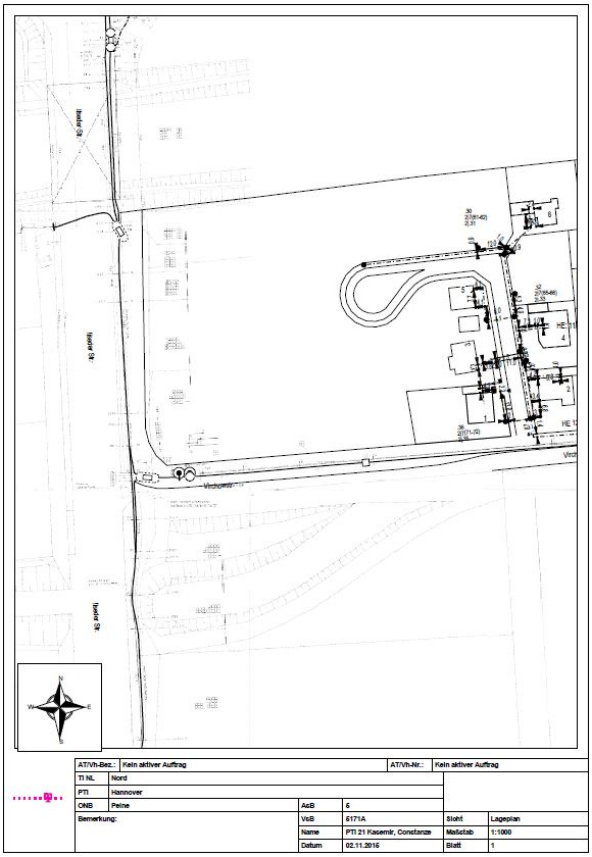
Seitens der Telekom bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ in Peine grundsätzlich keine Bedenken.

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB			lfd. Nrn. insg. 1 - 4
lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**		
		Stellungnahme der Verwaltung	
			Beschluss des Rates der Stadt Peine

-Fortsetzung- Deutsche Telekom Technik GmbH, 30145 Hannover



Die Hinweise sowie der übermittelte Lageplan wurden zur Kenntnis genommen.

Die aus dem übersandten Plan ersichtlichen Leitungsverläufe liegen außerhalb des Plangebiets. Somit ist eine Beeinträchtigung der Planung durch die aufgezeigten Leitungsverläufe nicht gegeben. Sie sind ggf. im Rahmen einer Bauausführung beachtlich. Die Hinweise werden zur Beachtung an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**	
		Stellungnahme der Verwaltung
		Beschluss des Rates der Stadt Peine

04. Zweckverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
Schreiben vom 30.11.2015 (Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB)

Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen daher unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 02.11.2015 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass aus raumordnerischer Sicht für die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Hohes Feld“ in Peine verfolgte Erhöhung der Grundflächenzahl zur Ansiedlung eines Nahversorgers im bestehenden Mischgebiet keine Bedenken i.S.d. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO bis zu einer Verkaufsfläche von unter 800 m² und somit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bestehen.

Darüber hinaus möchte ich darauf hinweisen, dass der Standort „Hohes Feld“ südlich des Mittellandkanals in Peine sich in nicht-integrierter Lage befindet und aus raumordnerischer Sicht keine weitere Verfestigung dieser erwünscht ist, indem die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird. Der Bestandsschutz bleibt hiervon jedoch unberührt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Planänderung setzt die Priorität 1-Maßnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Peine 2025“ (ISEK) zur Entwicklung der Wirtschaft in diesem Bereich um.

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung um die bisher ungenutzten Flächen einer Nutzung zuzuführen. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets regelt der Katalog der allgemein in Mischgebieten zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO (mit Ausnahme der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten) die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird nicht explizit die Ansiedlung eines Nahversorgers angestrebt. Dies ist lediglich eine Option. Im Hinblick auf den im ISEK formulierten Maßnahmenplan „Wohnungsbau“, der die Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich südlich der Simonsstiftung (Priorität 1) und nördlich der Simonsstiftung (Priorität 3) vorsieht, würde sich der unmittelbare (fußläufige) Einzugsbereich für einen möglichen Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Versorgungsbetrieb mittel- und langfristig entsprechend erweitern.

Äußerungen gemäß § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB			lfd. Nrn. insg. 1 - 4
lfd. Nr.	**Stellungnahme / Anregung**		
		Stellungnahme der Verwaltung	
			Beschluss des Rates der Stadt Peine

-Fortsetzung- Zweckverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets geht der Ausschluss der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verkaufsfläche über 800 m²) einher. Ein Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit ist dementsprechend planungsrechtlich unterbunden.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung verfahren. Die Planung wird beibehalten.

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 155
„Hohes Feld“ 1. Änderung
-Peine-

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. *„Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 wurde aufgrund folgender Zielstellung durchgeführt:

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,6

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

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind insbesondere gemäß Ziffer 8 die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

In dem vom Rat der Stadt Peine beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Peine 2025“ (ISEK) wird die Fläche der Planänderung mit der Priorität 1 als vordringlich zu entwickelnde Fläche dargestellt. Als Entwicklungsziel/Maßnahme zur Entwicklung der Wirtschaft wird ausdrücklich die Ansiedlung von ergänzenden Funktionen für das Krankenhaus und das neue Wohnviertel südlich des Mittellandkanals genannt.

Die bisherigen Gründe der Investoren von einem Flächenerwerb Abstand zu nehmen, lagen offensichtlich in der Festsetzung einer für diese Interessenten zu geringen überbaubaren Grundstücksfläche. Die Möglichkeit in diesem Bereich bei einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 Gebäude mit vier Vollgeschossen zu errichten, ist offenbar als Kompensation der Festsetzung einer GRZ von 0,3 nicht geeignet.

Wesentliches Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ ist demnach die Erhöhung der zulässigen GRZ, um bisher unbebaute Restflächen einer Nutzung zuführen zu können.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend § 2a BauGB wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Entsprechend der Anlage 1 des BauGB wurden im Umweltbericht neben einer Kurzdarstellung der relevanten planerischen Zielstellungen, der Ist-Zustand der Flächen, ihre Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung und den daraus erfolgenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben.

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung waren die Flächen, auf denen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Veränderungen hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit vorbereitet wurden.

Bei der Untersuchung wurden folgende Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tier
- Pflanze
- Boden
- Wasser/Grundwasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Kulturgüter/sonstige Sachgüter

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Planänderung allerdings eine darüber hinausgehende Flächenversiegelung ermöglicht, konstatiert der Umweltbericht erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“. Diese werden durch einen Kompensationsüberschuss des Ursprungsplans im Plangebiet ausgeglichen.

Darüber hinausgehend stellt der Umweltbericht fest, dass durch die geänderte Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanze“, „Klima/Luft“, „Landschaftsbild/Ortsbild“ sowie „Kulturgüter/sonstige Sachgüter“ vorbereitet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich oder Ersatz erheblicher Umweltauswirkungen sind daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Die Stadt wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt nach der vollständigen Planrealisierung prüfen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden für die 1. Änderung des Bebauungsplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die im Zeitraum vom 02.03.2015 bis einschließlich 16.03.2015 stattfand, wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Sie wurde am 28.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.03.2015 bis einschließlich 20.03.2015 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Eine Änderung des Entwurfs war aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht notwendig.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Peine in seiner Sitzung am 19.10.2015. Die öffentliche Auslegung

erfolgte in der Zeit vom 03.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015. Sie wurde am 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Mit Anschreiben/E-Mail vom 30.10./03.11.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.12.2015 aufgefordert. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen, von denen vier Anregungen und Hinweise enthielten. Eine Änderung der Planung war nicht notwendig.

Der Rat der Stadt Peine hat am 25.02.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Hohes Feld“ mit Begründung und Umweltbericht unter Einbeziehung der eingegangenen Stellungnahmen und der durchgeführten Abwägung als Satzung beschlossen.

3. Grund der Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die überplanten Flächen waren bereits bauleitplanerisch gesichert und für einen Eingriff vorbereitet. Durch die Planänderung wurde nunmehr das Nutzungsmaß marktgerecht und nachfrageorientiert angepasst. Zur Stärkung und Ergänzung der bereits realisierten Wohnbebauung sollen sich in diesem Bereich ergänzende Dienstleistungen, Gewerbebetriebe und/oder Nahversorgungseinrichtungen ansiedeln. Zwar ist es generell möglich, diese Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet anzusiedeln, ihre Wirkung auf das vorhandene Wohngebiet wäre damit allerdings nicht gegeben. Alternativstandorte oder alternative Planungen standen nicht zur Diskussion, da gerade der an dieser Stelle entstandenen Problematik abgeholfen werden soll.

Die verbindliche Bauleitplanung kann nicht in anderer Form herbeigeführt werden.