



Stadt Peine - Vöhrum

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Immissionsschutz	7
2.4 Denkmalpflege	8
2.5 Grünordnung	9
2.6 Ver- und Entsorgung	9
2.7 Vorbeugender Brandschutz	10
<b>3.0 Umweltbericht</b>	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
3.1.3 Methodik	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	12
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Planung	19
3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung	23
3.2.4 Vermeidung, Minimierung, Kompensation	25
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
3.4 Zusatzangaben	27
3.4.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
3.4.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	28
3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	30
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	30
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	32
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	32
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	32
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	33

---

Stadt Peine - Vöhrum

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Stadt Peine liegt zentral im Landkreis Peine, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Hannover - Braunschweig - Hildesheim.

Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 11.950 ha. Im Jahr 2014 (31. Dezember) lebten in der Stadt rd. 49.157 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Gemeinde Edemissen, östlich die Gemeinden Wendeburg und Vechelde, südlich die Gemeinden Lahstedt und Ilsede und westlich die Gemeinde Hohenhameln und die Stadt Lehrte mit dem Ortsteil Hämelerwald (Ordnungsraum Hannover) an. Die Anbindung der Stadt Peine an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Peine im Übergang von Geest (Burgdorf-Peiner Geestplatten) zu der Bördenregion (Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde <sup>1)</sup>) mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Für die Stadt Peine gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>2)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Peine zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist für den Stadtteil Vöhrum ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) und das Wendesser Moor als Natura 2000 Gebiet (3.1.3) erfasst.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Peine das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig <sup>3)</sup>.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Überregional gesehen ist die Stadt Peine Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen.

Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Hannover-Braunschweig. Die nächstgelegenen Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover, Braunschweig und Wolfsburg.

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1993

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2012

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

Stadt Peine - Vöhrum

Der südlich der Stadt gelegene Hafen besitzt einen direkten Anschluss an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mittellandkanal. Über den Mittellandkanal sind die überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z. B. Rhein, Elbe) zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Bereich des alten Ortskernes von Vöhrum, nördlich der evangelischen Kirche. Das Gelände ist derzeit in großen Teilen bebaut. So befindet sich hier das Gebäude der ehemaligen Sparkasse, ein stillgelegter Aldi-Markt und eine noch in Teilen bewirtschaftete Landwirtschaftliche Hofstelle. Die Gebäude stehen teilweise seit Jahren leer. Mit der vorliegenden Planung werden zum einen vorhandene Leerstände beseitigt, zum anderen ein Vollsortimenter sowie ein Drogeriemarkt innerhalb der Ortslage von Vöhrum zur Sicherung der Versorgung entwickelt.

Im Norden grenzen landwirtschaftlich Nutzflächen an, während im Süden Westen und Osten bebaute Bereiche liegen. Die Kirchvordener Straße (L 412) umfasst den Änderungsbereich im Süden und Westen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der im Jahr 2004 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Peine stellt für die betreffenden Flächen überwiegend gemischte Baufläche und am Nordrand Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen von rd. 1500 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteleinzelhandel zuzüglich rd. 700 m<sup>2</sup> für Sortimente eines Drogeriemarktes kann das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird daher im Parallelverfahren an das Planungsziel angepasst.

Für den Planbereich bestehen überwiegend keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich Randbereiche im Westen (Kirchvordener Straße) berühren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. XIV und Nr. XV, die hier für kleine Teilflächen der Straße ihre 1. bzw. 2. Änderung erfahren.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde allerdings im Jahr 1980 durch eine Satzung in den Innenbereich einbezogen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

## 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

---

Im Sinne der Ziele zur Neuordnung und Entwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungsstrukturen hat die Stadt Peine ihr bestehendes Einzelhandelskonzept im Jahr 2009/ 2010 fortgeschrieben<sup>4)</sup>. Neben der Entwicklung und Sicherung von zentralen Versorgungsbereichen und bestehender Nahversorgungsbetriebe in integrierter Lage wurde auch der Bedarf für die einzelnen Ortsteile, so auch Vöhrum, ermittelt.

---

<sup>4)</sup> Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Peine, 2009/2010, Stadt und Handel

---

Stadt Peine - Vöhrum

Das Angebot wohnnaher Versorgung und die Sicherung vorhandener Zentrenstrukturen in Peine werden auch in Zukunft von besonderer Bedeutung sein. Die strukturellen Veränderungen im Handel mit dem Trend zu größeren Märkten sowie das veränderte Kundenverhalten hin zum Kraftfahrzeug orientierten Einkauf sind Ursache für diese Situation. Das Ziel ist -unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen (Wirtschaft, Planung, Soziales etc.) – eine ausgewogene Versorgungsstruktur entsprechend den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in den Stadt- und Ortsteilen der Stadt Peine zu erhalten.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine sieht in seinem Szenario einer bestmöglichen Nahversorgung bereits eine Ansiedlung eines Nahversorgers zur Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung vor. Da in der jüngeren Vergangenheit mehrere Versorger, u.a. auch der einzige Vollsortimenter, in Vöhrum geschlossen wurden, ist die Versorgung nur noch eingeschränkt gewährleistet. Um hier Versorgungslücken zu schließen und eine Versorgung im alten Ortskern zu etablieren, womit dieser gleichzeitig belebt werden soll, wird nunmehr ein Vollsortimenter mit einem Fachmarkt (Drogerie) als Versorgungsschwerpunkt geplant. Hierfür besteht seit geraumer Zeit ein Interesse seitens des Ortsrates und ein entsprechender Investor hat aktuell die Planung aufgenommen und einen Betreiber gefunden.

Der in diesem Zusammenhang weiter zu verfolgende Entwurf sieht vor, auf der Grundstücksfläche von ca. 1,20 ha einen Vollsortimenter mit Café und Backshop mit zusammen rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zuzüglich der erforderlichen Nebenflächen, sowie einen Fachmarkt (Drogeriemarkt mit 700 m<sup>2</sup> VK) mit Imbiss und Büroflächen zu errichten. Mit Blick auf das denkmalgeschützte Kirchenareal und benachbarten Nutzungen werden die Gebäude an den Nord- bzw. Westrand des Grundstückes gesetzt, um so Abstände im Hinblick auf das Ortsbild zu wahren. Die erforderlichen Stellplätze werden südlich der Gebäude angeordnet.

Der Baukörper des Fachmarktes nimmt die an diesem Teil der Kirchvordener Straße vorherrschende Kubatur zum Straßenraum auf.

Die Erschließung erfolgt für das Grundstück über eine Hauptzufahrt im Westen und eine untergeordnete Zufahrt in Süden.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde auf Grundlage des beabsichtigten Vorhabens ein Schallgutachten<sup>5</sup> sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>6</sup>) erstellt. Zusätzlich wurde die Anbindung an die Kirchvordener Straße im Detail geplant und mit den Verkehrsbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse sind nach Abwägung durch die Stadt in die Planfestsetzungen eingeflossen.

Die Fläche war in der Vergangenheit bereits überwiegend bebaut. Insofern werden keine zusätzlichen Flächen innerhalb der Ortschaft in Anspruch genommen; vielmehr findet eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage statt.

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der bestehenden Versiegelung mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff nur zu einem geringen Teil durch Maßnahmen auf dem Gelände auszugleichen sein wird.

---

<sup>5</sup>) BMH, Schalltechnisches Gutachten zum VEP Nr. 16, Garbsen,05/2015

<sup>6</sup>) Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 07/2015

---

Stadt Peine - Vöhrum

Der wesentliche Anteil der erforderlichen Maßnahmen wird extern umzusetzen sein. Hierzu wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt und dem Investor geschlossen.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

#### **- Baugrundstück**

Das Baugrundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Peine bisher überwiegend als gemischte Baufläche (M) und auf einer kleinen Teilfläche im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um das Vorhaben aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren an das aktuelle Planungsziel durch die Darstellung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" angepasst.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse <sup>7)</sup> wurde nachgewiesen, dass die Etablierung eines Versorgungsschwerpunktes für Vöhrum nicht gegen die Vorgaben der Raumordnung verstößt und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt Peine" nicht begründet werden.

Das Vorhaben trägt aus der Sicht des Gutachtens zur deutlichen Verbesserung des Einzelhandelsangebotes hinsichtlich des Umfanges der angebotenen Sortimente und somit zur funktionalen Stärkung des Ortskernes insgesamt bei.

Das Vorhaben weist eine Verkaufsfläche von maximal 1.700 m<sup>2</sup> für den Vollsortimenter (1.500 m<sup>2</sup>) mit Café und Backshop und von 700 m<sup>2</sup> für den Drogeriefachmarkt aus. Ebenfalls zulässig sind ein Imbiss - der bereits bisher im Plangebiet betrieben wird - im Gebäude des Fachmarktes sowie Büroflächen/Flächen für Freiberufler im Obergeschoss dieses Gebäudes.

Die Großflächigkeit und die damit notwendig werdende Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Abs. 3 (3) ist damit gegeben. Infolgedessen werden entsprechend der geplanten Nutzungen zwei Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen "Vollsortimenter" und "Fachmarkt" festgesetzt.

Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO wird entsprechend der Vorgaben des Vorhabenplanes definiert. Auf weitere Festsetzungen z. B. zum Maß der Nutzung, der Bauhöhe oder der Bauweise wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB verzichtet, da diese Angaben dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden können.

---

<sup>7)</sup> Städtebauliche und Raumordnerische Verträglichkeitsanalyse, Stadt und Handel, Dortmund, 07/2015

---

Stadt Peine - Vöhrum

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart sind.

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

Der Planbereich wird von der Kirchvordener Straße (L 412) aus erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt von Westen. Hier wird in der Kirchvordener Straße eine Linksabbiegespur eingerichtet. Gleichzeitig wird eine Querungshilfe für Fußgänger integriert. Ausschließlich über diese Zufahrt wird auch die Anlieferung erfolgen. Die vorhandenen Straßenbäume am Westrand der Kirchvordener Straße werden erhalten.

Im Südosten -im Bereich einer bereits bestehenden Grundstückszufahrt- wird eine untergeordnete Zufahrt installiert, um den Verkehr im Plangebiet zu entzerren. Hier soll zukünftig nur rechts ein- bzw. ausgebogen werden.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen werden insgesamt die vorhandenen Fußwege ertüchtigt. Dabei werden Teile der städtischen Grundstücke westlich der Kirchvordener Straße, auf denen bereits derzeit der Fußweg verläuft, der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich südlich des Plangebietes an der BBS/IGS Vöhrum. Von hier verkehren Linien 505 (Peine Bahnhof), 509 (Dutenstedt Feuerwehr) und 530 (Broistedt Maschinenfabrik).

## 2.3 Immissionsschutz

---

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung <sup>8)</sup> durchgeführt, die die Schallbelastung für die immissionsrelevanten Aufpunkte – nördlich, östlich und südlich des Vorhabens – zum Inhalt hatte. Dabei handelt es sich per Festsetzung der jeweiligen Bebauungspläne der Stadt Peine in diesen Bereichen um festgesetzte Mischgebiete bzw. ein allgemeines Wohngebiet (im Süden). Untersucht wurde die Anlieferung, Kundenverkehr, Kundenstellplätze und Außenbewirtschaftung (Café) in Bezug auf die Emissionen. Dabei stellt das Gutachten in seine Berechnungen ein, dass eine Anlieferung ausschließlich in dem Beurteilungszeitraum "Tag" (6.00 – 22.00 Uhr) erfolgt.

Um die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts sowie für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts in der Umgebung einzuhalten, ist gem. Gutachten Folgendes zu beachten:

- Die Marktanlieferung ist auf den Beurteilungszeitraum "Tag" (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.

---

<sup>8)</sup> BMH, Schalltechnisches Gutachten zum VEP Nr. 16, Garbsen, 05/2015

---

Stadt Peine - Vöhrum

- Die Marktöffnungszeiten sind auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag (z. B. Pflasterbelag mit max. 3 mm Fuge) einzubauen.

Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen ist in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Dabei wurde zu Grunde gelegt, dass die zur Erschließung des Vorhabengebietes erforderliche Abbiegespur als Eingriff in eine bestehende Straße gesondert zu prüfen ist. Weder durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsströme noch durch die baulichen Veränderungen ergeben sich wesentliche Änderungen der Straßenverkehrslärmmissionen. Die rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung bewegt sich deutlich unter 1 dB(A).

Die zuvor genannten Orientierungswerte werden eingehalten bzw. unterschritten. Die erforderlichen Nachweise werden durch den Investor im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Der Bebauungsplan beschränkt über eine textliche Festsetzung die Anlieferung ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Öffnungszeiten auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr. Die darüber hinausgehenden Maßnahmen wie z.B. die Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2.4 Denkmalpflege

---

In der direkten Umgebung des Änderungsbereiches sind mehrere nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Objekte vorhanden. Es handelt sich zum einen um die Gruppe baulicher Anlagen "Kirchhof Vöhrum" welche die Objekte "Kirche" und "Kriegerdenkmal" beinhaltet im Süden und zum anderen um das Einzeldenkmal "Wohn-Wirtschaftsgebäude, Kirchvordener Straße 49" ca. 20 m östlich des Plangebietes.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalpflegebehörde wird durch eine Reihe von Maßnahmen sichergestellt, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Objekte kommt.

So wird durch Farb- und Materialwahl der zukünftig zu errichtenden Gebäude gewährleistet, dass eine Einfügung in den baulichen Zusammenhang an dieser Stelle stattfindet. Gleichzeitig wird durch detaillierte Regelungen zu Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Denkmale vermieden.

Eine abgestimmte Begrünung im Plangebiet dient der Abschirmung der Denkmale gegenüber der neuen Nutzung, lässt aber gleichzeitig die Sichtachsen, z.B. auf die Kirche, frei.

Durch die deutliche Unterordnung der südlichen Zufahrt – die Fahrbahn wird hier schmaler gehalten und mit einem dorfgerechten Pflaster versehen – wird eine Inselanlage des Kirchgrundstückes vermieden. Zudem sorgen Baumtore für eine Gliederung und Beruhigung innerhalb des Plangebietes.

In Abstimmung wurde für den Vollsortimenter als Dachform das Flachdach gewählt. Zwar wäre hier im Ortskern grundsätzlich das Satteldach die gegebene Dachform, auf Grund der großen Grundfläche des Bauwerkes würde ein solches aber die Um-



---

Stadt Peine - Vöhrum

gebung dominieren und somit störend wirken, da hier keine Gebäude mit einer vergleichbar großen Kubatur vorhanden sind.

## 2.5 Grünordnung

---

Im Hinblick auf grünordnerische und gestalterische Belange sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vor. So wird im Bereich der Stellplätze die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgegeben. Diese sind teilweise als Baumtore angeordnet um einen gliedernden Effekt zu erzielen. Der Parkplatzbereich erhält im Süden eine durchgehende Eingrünung, um erhebliche Auswirkungen auf das angrenzende Kirchgrundstück zu vermeiden.

Die Nordfassade des Vollsortimenters wird durch farblich angepasste Gestaltung und eine Eingrünung im Vorbereich gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt.

Die hier vorgelagerte landwirtschaftliche Nutzfläche (Weideland) wird erhalten und durch naturnahe Böschungsgestaltung wird ein fließender Übergang hergestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Altbäume werden mit einer Ausnahme erhalten. Die nicht zu erhaltende Kastanie an dem derzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude wird entsprechend qualitativ durch die Pflanzung mehrerer neuer Bäume ersetzt.

Aufgrund der räumlichen Enge des Grundstückes im Hinblick auf die geplante Nutzung sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes nicht möglich. Diese werden extern durchgeführt und über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Investor abgesichert.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Gebiet überwiegend bereits vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Derzeit verläuft die Regenentwässerung aus dem Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle nach Norden in das vorhandene Grünland. Für die anderen bebauten Grundstücke besteht ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Kirchvordener Straße. Das Schmutzwasser aus dem Planbereich wird in den Schmutzwassersammler in der Kirchvordener Straße eingeleitet.

Nach ersten Einschätzungen der Stadtentwässerung kann dieser Zustand mit einigen baulichen Ergänzungen auch zukünftig bestehen bleiben. Für das anfallende Regenwasser ist, da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist<sup>9)</sup>, eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung im Umfang der aktuellen Einleitungsmengen vorgesehen. Die bauliche Ausführung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend zwischen Investor und Stadtentwässerung festzulegen.

---

<sup>9)</sup> Geotechnischer Bericht, BBN, Halberstadt, 3/2015

---

Stadt Peine - Vöhrum

## 2.7 Vorbeugender Brandschutz

---

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

In der Stellungnahme des **Landkreises Peine – Vorbeugender Brandschutz** vom 08.04.2015 wird Folgendes mitgeteilt:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten 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 Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 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 Löschwasserenteiche 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.

In der Stellungnahme vom 23.11.2015 hat der **Landkreis Peine** aus der Sicht des **Vorbeugenden Brandschutzes** die o. g. Stellungnahme wiederholt.

---

Stadt Peine - Vöhrum

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Die Stadt Peine stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um in der Ortschaft Vöhrum einen Vollsortimenter mit einem Fachmarkt (Drogerie) als Versorgungsschwerpunkt zu installieren.

Da in der jüngeren Vergangenheit mehrere Versorger, u.a. auch der einzige Vollsortimenter, in Vöhrum geschlossen wurden, ist die Versorgung nur noch eingeschränkt gewährleistet. Um hier Versorgungslücken zu schließen und eine Versorgung im alten Ortskern zu etablieren, womit dieser gleichzeitig belebt werden soll, wird die vorliegende Planung durchgeführt.

Der Geltungsbereich erfasst eine Fläche von rd. 1,20 ha und liegt im Nordosten der Ortslage Vöhrum, nördlich der evangelischen Kirche im alten Ortskern.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Peine die Flächen parallel als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dargestellt werden.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung durch zusätzliche Versiegelungen kommen. Im Gegenzug wird allerdings die Ortschaft Vöhrum im Gesamtzusammenhang mit dem Stadtgebiet deutlich gestärkt und ein neuer Versorgungsschwerpunkt etabliert.

##### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>10)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen <sup>11)</sup> <sup>12)</sup>
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>13)</sup>.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 <sup>14)</sup>,

---

<sup>10)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>11)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>12)</sup> DIN 18005

<sup>13)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>14)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

---

Stadt Peine - Vöhrum

des Landschaftsrahmenplans <sup>15)</sup> und des Flächennutzungsplans der Stadt Peine abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festzulegen.

### 3.1.3 Methodik

---

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

#### **Verwendete Bewertungsmodelle:**

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 <sup>16)</sup> angewendet.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

---

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine <sup>17)</sup>,

---

<sup>15)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Umwelt: Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine, 1993

<sup>16)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

<sup>17)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine, 1993

---

Stadt Peine - Vöhrum

- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

### 3.2.1 Bestand

---

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Vöhrum, nördlich der evangelischen Kirche im alten Ortskern. Die Flächen sind überwiegend durch Bebauung geprägt. Lediglich im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, die sich bis in die Fuhseue hineinziehen und Bestandteil der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle sind. Hier findet aktuell eine Weidenutzung statt.

Der Bebauungsplan überplant insgesamt eine Fläche von rd. 1,20 ha. Die Flächennutzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan stellen sich dabei wie folgt dar:

- sonstiges Sondergebiet rd. 0,34 ha
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung rd. 0,42 ha
- Private Grünflächen rd. 0,29 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,15 ha.

#### a) Arten und Lebensgemeinschaften

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung (s. Anlage 1 zur Begründung)
- Artenschutzbericht<sup>18)</sup>
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine
- MAP-Server NLWKN

#### Biotoptypen<sup>19)</sup>:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,20 ha und weist eine Reihe verschiedener Biotoptypen auf. Alle sind durch die aktuelle Nutzung mehr oder weniger stark überprägte halbnatürliche Biotoptypen.

Ein erheblicher Teil des Plangebietes ist bebaut und als Gebiet mit gemischten Nutzungen (MI) zu charakterisieren. Der westliche Teilbereich ist vollständig versiegelt

---

<sup>18)</sup> Untersuchung der Fledermäuse und Vögel", Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig 7/2015

<sup>19)</sup> NLWKN, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

---

Stadt Peine - Vöhrum

durch Gebäude (X) sowie Park- und Stellplatzbereiche (OVP) und ihre Zufahrten mit insgesamt 0,247 ha.

Der östliche Teilbereich wird überwiegend von einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Dorfgebiet) eingenommen. Aufgrund der Tatsache, dass die Hofstelle in Teilen noch genutzt wird, während beispielsweise das zugehörige Wohnhaus in der Vergangenheit abgebrochen wurde ergibt sich hier eine uneinheitliche Biotopstruktur. So finden sich hier die eigentlichen Gebäude (X), 0,061 ha, landwirtschaftliche Wege mit Lagerplätzen (EL), 0,119 ha und befahrbare Grünflächen teilweise mit Schotterrasencharakter (OFZ), 0,394 ha

Am Ostrand des Geltungsbereiches wird ein Hausgarten (PHZ) mit einer Größe von 0,062 ha mit überplant.

Am Nordrand des Geltungsbereiches befindet sich ein feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit einer Größe von 0,172 ha.

Die am Westrand des Plangebietes vorbeiführende Kirchvordener Straße (OVS) wird mit insgesamt 0,15 ha im Hinblick auf vorgesehene Ausbaumaßnahmen einbezogen.

#### Fauna:

Aufgrund der langjährigen Nutzungsstrukturen mit Bebauung und landwirtschaftlicher Vollerwerbsnutzung weist die das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf. Hinzu kommt der Umstand, dass sich die Flächen im Wesentlichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden.

Der Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle ist jedoch, insbesondere für Vögel und Fledermäuse ein gut geeigneter Lebensraum. In diesem Zusammenhang hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Peine auch auf ein mögliches Vorkommen der Schleiereule und Rauchschwalbe hingewiesen.

Unter diesen Gesichtspunkten wurde eine avifaunistische Untersuchung der Fledermäuse und Brutvögel mit artenschutzrechtlicher Bewertung <sup>20)</sup> für das Plangebiet und angrenzende Flächen erstellt. Die Begehungen wurden im März, Mai, Juni (2x) und Anfang Juli 2015 durchgeführt.

Brutstätten wurden an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden nicht festgestellt. Auch ein Nachweis für Rauchschwalben und Schleiereule konnte nicht erbracht werden. Auch für Fledermäuse konnten keine Quartiere im Plangebiet festgestellt werden. Das Gebiet wird teilweise als Jagdgebiet und für Durchflüge genutzt.

Streng geschützte Arten nach Bundesnaturschutzgesetz wurden nicht festgestellt. Als gefährdete Arten wurden Kuckuck (Rufe), Rauchschwalbe und Weißstorch außerhalb des Plangebietes ermittelt. Insgesamt wurden 22 Vogelarten als potentielle Brutvögel im Plangebiet oder der Umgebung registriert. Überwiegend handelt es sich dabei um häufige und weit verbreitete Arten, die als Brutvögel der Gehölze eingestuft werden. Für diese Arten sind im Rahmen der zukünftigen Neubebauung Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Grundsätzlich gehört der Landkreis Peine mit seinen typischen Böden zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage und die aktuellen Nutzungsstrukturen (Bebauung etc.) sowie den hohen Grundwasserstand ist mit einem Vorkommen im Plangebiet nicht zu rechnen.

---

<sup>20)</sup> Untersuchung der Fledermäuse und Vögel", Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig 7/2015

---

Stadt Peine - Vöhrum

Ungeachtet dessen gilt in Bezug auf den Feldhamster ohnehin, dass hier das Artenschutzrecht direkt greift und sofern Feldhamster zukünftig festgestellt werden, hier eine entsprechende Vorsorge getroffen werden muss.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH usw.). Nördlich angrenzend liegt der geschützte Biotop PE 3627/24, hinter dem sich dann nach Norden das LSG PE 23 "Fuhseniederung" anschließt. Dieses wird im Kernbereich durch das NSG BR 65 "Fuhsetal" überlagert.

Von Bedeutung als Tierlebensraum sind der an das Plangebiet nördlich angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil und die Fuhseae. Diese werden jedoch durch die Planung flächenmäßig nicht in Anspruch genommen und auch nicht beeinträchtigt, so dass hier weitere Untersuchungen nicht vorgenommen wurden.

### **Bewertung**

Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften hat das Plangebiet lediglich eine allgemeine Bedeutung. Dies ist auf die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Überformungen und Störungen zurückzuführen.

Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Peine, der das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuordnet und bezüglich der Leistungsfähigkeit für das Schutzgut als stark eingeschränkt bewertet

### **b) Boden**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine
- Geotechnischer Bericht <sup>21)</sup>

Nach den Angaben der Bodenübersichtskarte des LBEG ist der Boden im Plangebiet überwiegend als Braunerde anzusprechen. Lediglich im äußersten Norden, im Bereich der Weideflächen, wird als Bodenart podsolierter Erd-Niedermoor angegeben.

Der vorliegende geotechnische Bericht hat unter einer zwischen 0,15 und 1,10 m mächtigen Oberbodenbedeckung im Untergrund überwiegend glazi-fluviatile, kiesige und schluffige Sande angetroffen.

Bodeneigenschaften sind aufgrund der langjährigen Bebauung bzw. landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen teilweise stark überprägt.

Schadstoffbelastungen im Oberboden wurden innerhalb des Plangebietes durch das Bodengutachten nicht festgestellt. Lediglich ein Wert von 1,8 mg/kg für den PAK-Gehalt wurde ermittelt. Dieser liegt jedoch deutlich unterhalb des Grenzwertes von 3,5 mg/kg und ist somit unbedenklich. Das Bodenmaterial wird in die Zuordnungs-kategorie Z 1.1 eingestuft.

Die unterhalb anzutreffenden fluviatilen Sande weisen keine Belastungen auf und liegen innerhalb der Zuordnungs-kategorie 0, so dass sie uneingeschränkt wiederverwertbar sind.

---

<sup>21)</sup> Geotechnischer Bericht, Baustoff und Bodenprüfung Nordharz, 3/2015

---

Stadt Peine - Vöhrum

Die natürlichen Funktionen und Werte (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) sind im Bereich der bebauten Flächen und der landwirtschaftlichen Nutzflächen als beeinträchtigt einzustufen.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine bewertet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut mit stark eingeschränkt im Siedlungsbereich und wenig eingeschränkt im Bereich der Weideflächen am Nordrand.

### **c) Wasser**

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine
- Geotechnischer Bericht <sup>22)</sup>

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der nördlich in einiger Entfernung angrenzenden Fuhse fließt die Fuhse von Südost nach Nordwest am Plangebiet vorbei. Dieser Bereich wird jedoch nicht in die Planungen mit einbezogen und kann somit seiner Funktion auch weiterhin nachkommen.

#### Grundwasser:

Der vorliegende geotechnische Bericht hat für das Plangebiet einen Grundwasserstand zwischen 0,8 und 1,60 m unter Geländeoberkante ermittelt. Da davon auszugehen ist, dass über die Sande im Untergrund eine hydraulische Verbindung zum Vorfluter Fuhse besteht ist je nach Wasserführung dort im Plangebiet zeitversetzt mit Wasserspiegelschwankungen zu rechnen. Vor Ort sind hohe Wasserstände regelmäßig wiederkehrende Ereignisse. So steht beispielsweise auf den Flächen des Biotops im Norden bei kalten (Frost) regenreichen Wetterlagen im Winter Wasser im dm-Bereich.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der zu erwartenden hydraulischen Schwankungen ist eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nur eingeschränkt möglich.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut mit eingeschränkt (bebauter Bereich) bis wenig eingeschränkt (Weideflächen am Nordrand).

Mögliche Beeinträchtigungen der Grundwassersituation bestehen aktuell vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen potentiellen Nährstoffeinträge.

---

<sup>22)</sup> Geotechnischer Bericht, Baustoff und Bodenprüfung Nordharz, 3/2015



---

Stadt Peine - Vöhrum

### **Bewertung**

Das Plangebiet besitzt unter Berücksichtigung der Situation vor Ort eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

#### **d) Luft/ Klima**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine

Großklimatisch betrachtet liegt der gesamte Landkreis Peine gemäß Aussage des Landschaftsrahmenplanes im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben. Eine solche Funktion erfüllt das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb des alten Ortskernes nicht. Es handelt sich um einen Bereich mit dem Klima kleinerer Ortslagen. Lediglich die Weideflächen am Nordrand des Plangebietes sind dem Freilandklima zuzurechnen

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus im Grundsatz durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und das hohe Verkehrsaufkommen auf der L 412 (Kirchvordener Straße).

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine beurteilt das Plangebiet bezüglich der Leistungsfähigkeit als eingeschränkt.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf Schutzgut ist der Planbereich von allgemeiner Bedeutung.

#### **e) Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein un-

---

Stadt Peine - Vöhrum

terschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet die Landschaftsbildeinheit des Plangebietes als von geringer Bedeutung. Bezüglich des Landschaftserlebens wird festgestellt, dass eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben bestehen. Dies vor allem aufgrund des Umstandes, dass es sich um einen Teil des Siedlungsgebietes handelt und der regionstypische Charakter der Siedlung eingeschränkt/ nicht erkennbar ist.

Eine Erholungsnutzung ist aufgrund der aktuellen Flächennutzung vor Ort in jedem Fall nicht gegeben.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut ist der Planbereich von allgemeiner Bedeutung.

#### **f) Mensch**

Das Plangebiet ist derzeit zu einem großen Teil bebaut und ohne Bedeutung für die Bevölkerung. Die vorhandenen Freiflächen sind als Park- und Stellplatzflächen versiegelt oder durch die landwirtschaftliche Hofstelle – z.T. als Weidefläche – genutzt. Es besteht praktisch – mangels Zugänglichkeit und Erlebniswert - keine Erholungsfunktion.

Vom Plangebiet geht eine Grundbelastung durch Staub und Lärm aus dem landwirtschaftlichen Betrieb der Hofstelle und den nördlich angrenzenden Weideflächen aus. Zusätzliche Belastungen sind aufgrund der Tatsache, dass die Landesstraße L 412 (Kirchvordener Straße) mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen südlich und westlich angrenzt, gegeben.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut (ehem. Aldi-Markt, Sparkasse, landwirtschaftliche Hofstelle). Im Bestand sind hier weder Kulturdenkmale oder sonstige wertvolle Sachgüter vorhanden.

Allerdings sind in der direkten Umgebung des Änderungsbereiches mehrere nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Objekte vorhanden. Es handelt sich zum einen um die Gruppe baulicher Anlagen "Kirchhof Vöhrum" welche die Objekte "Kirche" und "Kriegerdenkmal" beinhaltet im Süden und zum anderen um das Einzeldenkmal "Wohn-Wirtschaftsgebäude, Kirchvordener Straße 49" ca. 20 m östlich des geplanten Marktgebäudes.

Bei der zukünftigen Neubebauung sind die denkmalpflegerischen Belange in Abstimmung mit der unteren Denkmalpflegebehörde und der Kirchengemeinde zu beachten

### **Bewertung**

Das Plangebiet ist für den Belang von Bedeutung.

Stadt Peine - Vöhrum

### 3.2.2 Planung

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,20 ha, die derzeit im Wesentlichen bebaut ist (ehem. Aldi-Markt, Sparkasse landwirtschaftliche Hofstelle) und befestigte Stellplätze und Bewegungsflächen aufweist. Lediglich eine Teilfläche am Nordrand wird als Weideflächen genutzt. Im Hinblick auf das Planungsziel erfolgt eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (Gebäude), als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie als private Grünfläche bzw. private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung.

Die flächenbezogenen Festsetzungen stellen sich insgesamt wie folgt dar:

- **Sonstiges Sondergebiet (SO) (rd. 0,34 ha):**

Hier werden ganz im Sinne der Planungsabsicht die für die Gebäude vorgesehenen Flächen festgesetzt.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (rd. 0,42 ha):**

Hierbei handelt es sich um die für die zukünftige Erschließung des Plangebietes notwendigen Bewegungs- und Stellplatzflächen inkl. Zufahrten.

- **Private Grünflächen (rd. 0,29 ha):**

1. Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zur Durchgrünung/Rand-eingrünung festgesetzt (0,22 ha).
2. Innerhalb des Baugebietes werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (0,06 ha).

- **Straßenverkehrsflächen (rd. 0,15 ha).**

Hiermit wird ein Teil der Kirchvordener Straße erfasst, um den Ausbau einer Abbiegespur und einer Querungshilfe zu ermöglichen.

- **Einzelbäume im Plangebiet (21):**

Die Baumpflanzungen dienen dabei auch als Ausgleichsmaßnahme für die innerhalb des Plangebietes entfernte alte Kastanie.

#### **a) Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"**

##### Biotoptypen<sup>23)</sup>:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich der Charakter des Plangebietes verändern. Anstelle der bisher als Mischgebiet bzw. landwirtschaftliche Hofstelle baulich genutzten Flächen entsteht zukünftig ein typisches Sondergebiet Einzelhandel (OGG).

Dabei werden zum einen Flächen bis zu maximal 0,34 ha Größe durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt (X) und zum anderen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze, Zufahrten) in einer Größe von 0,42 ha angelegt. Hierzu kommen private Grünflächen, welche mit Hecken (HFM/HFS) und Bäumen und Sträuchern (HBE) bepflanzt werden mit einer Gesamtfläche von 0,12 ha.

Im gesamten Grundstücksbereich werden gleichzeitig 21 Einzelbäume (HB) gepflanzt.

<sup>23)</sup> NLWKN, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

---

Stadt Peine - Vöhrum

Am Nordrand des Plangebietes wird die vorhandene Weidefläche (GW), mit 0,17 ha erhalten und weiter als extensives Grünland genutzt.

#### Fauna:

Bereits in der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes keine streng geschützten Arten sowie Arten der Roten Liste auftreten. Dies ist auf die derzeitige Bebauung und Nutzungsstruktur im Plangebiet zurückzuführen. Sowohl die gezielte Suche nach Fledermausvorkommen und Schleiereule als auch nach gefährdeten Vogelarten der roten Liste ist negativ ausgefallen.

Gleichwohl bietet das Plangebiet zahlreichen Vögeln Lebensraum. Gegenüber diesem Zustand wird sich durch die vorliegende Planung keine wesentliche Veränderung ergeben, da durch die Neupflanzung von Bäumen und die Anbringung von Nistkästen – genaue Regelungen zu Anzahl und Verortung der Nistkästen nimmt der Durchführungsvertrag vor - eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erreicht wird. Daneben wird durch die Umsetzung von Abriss und Baumfällarbeiten außerhalb der Brutzeit eine Beeinträchtigung vermieden.

Die Fuhseue als Lebensraum für Amphibien und Vögel wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig bietet dieser Lebensraum auch Ausweichmöglichkeiten für im Plangebiet lebende Arten.

Für Vögel, die nach dem Ergebnis des avifaunistischen Gutachtens ohnehin im Plangebiet nicht brüten, wird sich die Situation gar nicht verändern

Bezüglich der Feldhamster wird sich durch die Umnutzung des Plangebietes keine Änderung ergeben, da die Fläche bereits bisher als Lebensraum ungeeignet war.

#### **Bewertung**

Für das Schutzgut gilt, dass es durch die Planung und die damit vorbereiteten Versiegelungen, vor allem aber den Abriss der vorhandenen Gebäude zu Beeinträchtigungen kommen kann. Dies betrifft überwiegend den Verlust von potentiellen Brutstätten für die Vogelwelt. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nistkästen) können diese aber minimiert werden. Teilweise werden neue Brutmöglichkeiten im Bereich der neu zu pflanzenden Bäume im Plangebiet für die festgestellten Arten bzw. zusätzliche Arten entstehen. Insgesamt werden daher für das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

#### **b) Schutzgut "Boden"**

Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Es kommt zu einer maximal möglichen Neuversiegelung von rd. 0,33 ha bisher überwiegend als landwirtschaftliche Freiflächen genutzter Bereiche. Dadurch werden in diesem Bereich die natürlichen Funktionen und Werte (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) vollständig beseitigt. Gleichzeitig sinkt allerdings das Schadstoffeintrags- bzw. Auswaschungsrisiko durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### **Bewertung**

Aufgrund der zusätzlich ermöglichten Versiegelungen innerhalb des Plangebietes wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes in diesen Teilen kommen.

---

Stadt Peine - Vöhrum

### **c) Schutzgut "Wasser"**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen in einer Größe von insgesamt 0,33 ha gegenüber dem Bestand zusätzlich versiegelt werden und zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind. Gleichzeitig sinkt allerdings das Risiko von Auswaschungen aus dem Oberboden. Innerhalb der Bereiche mit hoch anstehendem Grundwasser (s. Bodenuntersuchung) ist dies allerdings nur von mittlerer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt nach Angaben des LBEG überwiegend in einem Bereich, der eine Grundwasserneubildungsrate von 201-250 mm/a aufweist. Lediglich der Nordteil (Grünland) liegt im Übergang zu einer höheren Rate (251-300 mm/a). Die angrenzende Fuhseae stellt nach den Unterlagen einen Bereich mit Grundwasserzehrung dar.

#### **Bewertung**

Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung wird es auf einer Fläche von rd.0,33 ha im Plangebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen.

### **d) Schutzgut "Luft/ Klima"**

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes entstehen, da 0,33 ha gegenüber dem Bestand zusätzlich versiegelbar sind. Insoweit wird es durch die neu versiegelten Flächen zu einer Veränderung des Mikroklimas in diesen Bereichen kommen. Der Verkehr auf den festgesetzten Verkehrsflächen wird sich im für Versorgungsschwerpunkte üblichen Rahmen entwickeln und beispielsweise am Sonntag praktisch nicht stattfinden. Da Durchgangsverkehr nicht stattfindet und gleichzeitig bereits bisher Verkehr im Plangebiet vorhanden war, wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der Gesamtsituation unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der L 412 (Kirchvordener Straße) insgesamt nicht entstehen.

#### **Bewertung**

Durch die Schaffung der zusätzlichen versiegelten Flächen im Plangebiet wird es zu Veränderungen des Mikroklimas in Teilbereichen kommen. Aufgrund der Gesamtsituation und der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage insgesamt wird das Schutzgut jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

### **e) Schutzgut "Landschaft"**

Auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird es insgesamt im Plangebiet zu zusätzlichen Oberflächenversiegelungen im Umfang von 0,33 ha kommen. Gleichzeitig wird jedoch durch die Schaffung von Grünflächen sowie die Anpflanzung von Bäumen eine Durchgrünung des Baugebietes geschaffen und ein begrünter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft hergestellt. Die Situation wird sich insgesamt gegenüber dem Bestand daher nicht erheblich ändern.

#### **Bewertung**

Im Hinblick auf die aktuelle Bestandssituation und unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Be- und Durchgrünungsmaßnahmen des Plan-

Stadt Peine - Vöhrum

gebietes wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Schutzgutes kommen.

#### **f) Schutzgut "Mensch"**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zukünftig Nutzungen zugelassen, die mit einer Geräusentwicklung durch Anliefer- und Kundenverkehr verbunden sind und zu Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes führen können. Das parallel zur Planung erarbeitete schalltechnische Gutachten (s. auch 2.3) hat Maßnahmen entwickelt, die die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Quartieren sicherstellen und für die Einhaltung der für die städtebauliche Planung beachtlichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sorgen.

Eine Erholungsfunktion wird das Gebiet auch nach der Realisierung der Planung nicht besitzen. Allerdings wird durch die Schaffung von Freiflächen für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft ("Marktplatz") und die Installation eines Cafés die Funktion des alten Ortskernes belebt.

#### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation wird es im Zusammenhang mit der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme geschildert, befinden sich in der direkten Umgebung des Änderungsbereiches sind mehrere nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Objekte vorhanden.

Die Planung sieht in Abstimmung mit der unteren Denkmalpflegebehörde eine Reihe von Maßnahmen vor, die wesentliche Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Objekte vermeiden. Die Abstimmung hat auch ergeben, dass für den Vollsortimenter ein Flachdach als sinnvolle Lösung im Interesse der Baudenkmale erforderlich ist. Zwar dominiert hier im Ortskern das Satteldach die Dachlandschaften von alters her, auf Grund der großen Grundfläche des Bauwerkes würde ein solches aber zu dominant auf die Umgebung wirken, da hier keine Gebäude mit einer vergleichbar großen Kubatur vorhanden sind.

Durch Farb- und Materialwahl der zukünftig zu errichtenden Gebäude wird sichergestellt, dass eine Einfügung in den baulichen Zusammenhang an dieser Stelle stattfindet. Gleichzeitig wird durch detaillierte Regelungen zu Werbeanlagen im Rahmen des Durchführungsvertrages eine Beeinträchtigung der Denkmale vermieden.

Eine abgestimmte Begrünung im Plangebiet dient der Abschirmung der Denkmale gegenüber der neuen Nutzung, lässt aber gleichzeitig die Sichtachsen, z.B. auf die Kirche, frei.

Durch die deutliche Unterordnung der südlichen Zufahrt – die Fahrbahn wird hier schmaler gehalten und mit einem dorfgerechten Pflaster versehen – wird eine Inselanlage des Kirchgrundstückes vermieden. Zudem sorgen Baumtore für eine Gliederung und Beruhigung innerhalb des Plangebietes.

Stadt Peine - Vöhrum

## Bewertung

Sofern die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen grundsätzlich im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange in der abgestimmten Form umgesetzt werden, kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Denkmale kommen.

### 3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"<sup>24)</sup> herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

#### ▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
  - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
  - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
  - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
  - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
  - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
  - Filterleistung der Biotoptypen
  - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

*Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:*

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

<sup>24)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Stadt Peine - Vöhrum

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

*Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.*

*Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.*

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende



Stadt Peine - Vöhrum

<b>Tab. C: Rechnerische Bilanz</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes des Bestandes-/ der Planung</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Gebäudefläche(X)	0,163	0	0	Sonstiges Sondergebiet / Versiegelbare Flächen (X)	0,34	0	0
Parkplatz (OVP)	0,149	0	0	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (X)	0,42	0	0
Verkehrsfläche (OVS)	0,147	0	0	Verkehrsfläche (OVS)	0,147	0	0
Landwirtschaftlicher Weg/Lagerplatz (EL)	0,119	1	0,119	Private Grünfläche/ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (HFM)	0,118	2	0,236
Feuchtes Intensivgrünland (GIF)	0,172	2	0,344	Private Grünfläche, Extensivgrünland (GIF)	0,172	2	0,344
Hausgarten (PHZ)	0,062	1	0,062				
Schotterrasen, Freifläche befahrbar (OFZ)	0,394	1,5	0,591	21 Einzelbäume (HE) a´ 10 m²		2	0,042
Summe	1,20		0,92	Summe:	1,20		0,622
<b>Flächenwert der Bestandsflächen(Ist- Zustand) Σ</b>			<b>1,12</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ</b>			<b>0,622</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,622
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							1,12
=							<b>- 0,50</b>

Im Zuge der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter "Boden" und "Wasser" vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,622 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 1.12 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 0,50 Werteinheiten. Dieses ist durch externe Maßnahmen auszugleichen.

### 3.2.4 Vermeidung, Minimierung, Kompensation

#### - Vermeidung / Minimierung

Im Grundsatz wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Plangebiet ein Bereich gewählt wurde, der innerhalb der bebauten Ortslage liegt und keine außerhalb oder isoliert gelegenen Flächen überplant. Die tatsächlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind zudem überwiegend bereits bebaut und versiegelt und von gerin-

---

Stadt Peine - Vöhrum

gerer Bedeutung für den Naturhaushalt als beispielsweise Wiesenflächen oder Gehölzbereiche.

Zudem wurde mit der gewählten Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dafür Sorge getragen, dass nur die konkret vorliegende Planung zu Versiegelungen führen wird. Bei einer Bebauung der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle unter den aktuellen rechtlichen Voraussetzungen (Innenbereich, Dorfgebiet) wäre beispielsweise eine Versiegelung im Sinne einer Grundflächenzahl von 0,6 zuzüglich einer Überschreitung für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO 90 um 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 möglich gewesen. Dies hätte zu einer deutlich höheren zusätzlichen Versiegelung geführt, als sie durch die vorliegende Planung zugelassen wird. Zudem waren erhebliche Teile der aktuellen befahrbaren Freiflächen (OFZ) im Bereich der Hofstelle ursprünglich mit weiteren Gebäuden bebaut, die zwischenzeitlich abgerissen wurden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegene Grünlandfläche wird nicht baulich in Anspruch genommen sondern vielmehr weiterhin extensiv beweidet. Die auf dem Gelände der Hofstelle vorhandenen Altbäume werden – mit einer Ausnahme – erhalten.

#### **- Kompensation**

Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen bzw. Hecken auf privaten Grünflächen vorgesehen. Hiermit werden die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und die Durchgrünung des Baugebietes bewirkt. Gleichzeitig wird der Anteil unversiegelbarer Flächen vergrößert.

Ebenfalls der Durchgrünung des Baugebietes dient die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze. Die vorhandene Weidefläche im Norden wird erhalten.

Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur werden weite Teile des Areals in Anspruch genommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können daher nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Für den erforderlichen Ausgleich gemäß 3.2.3 ist eine externe Fläche in einer Größe von 0,5 ha um eine Wertstufe aufzuwerten. Als Maßnahmen kommen beispielsweise die Entsiegelung aktuell versiegelter Flächen, die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland, die Pflanzung von Feldhecken oder aber eine flächige Aufforstung in Frage. Derzeit werden verschiedene Flächen und Maßnahmen auf ihre Eignung geprüft. Die Maßnahme wird sodann abgestimmt und ihre Durchführung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Investor rechtlich gesichert. Der Vertragsabschluss erfolgt vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

Nach Durchführung der zu vereinbarenden Maßnahmen werden keine Kompensationsdefizite verbleiben.

### **3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

Da, wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, die Grundversorgung von Vöhrum auf Grund verschiedener Standortschließungen von Nahversorgern und des vorhandenen Vollsortimenters nicht mehr als gut angesehen werden kann ist die Einrichtung eines Versorgungsschwerpunktes als sinnvoll anzusehen. Dies trifft auch auf den

Stadt Peine - Vöhrum

gewählten Standort zu, da dieser im alten Vöhrumer Ortskern liegt, der durch die Planung belebt werden soll.

Alternativ wäre lediglich der Verzicht auf die Planung möglich, sodass der bisherige Zustand im Plangebiet erhalten bleiben, bzw. sich im Rahmen der weiteren Entwicklung beispielsweise durch Verfall der leerstehenden Gebäude ein städtebaulicher Missstand ergeben würde. Auch ein Zuwachsen der Freiflächen im Bereich der Hofstelle wäre ohne Pflege anzunehmen. Dies ist jedoch im Hinblick auf die Ortsentwicklung von Vöhrum und die Versorgungslage nicht sinnvoll und vertretbar.

### 3.4 Zusatzangaben

---

#### 3.4.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

---

Durch die geänderten Nutzungsvorstellungen für das Plangebiet ergeben sich geänderte Immissionen, die sich auf die vorhandenen Nachbarschaften auswirken können. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die vorhandene Vorbelastung durch die L 412 (Kirchvordener Straße) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten bewertet die Situation anhand der Betriebsbeschreibung des Vorhabenplanes, der die tatsächlich umzusetzenden Maßnahmen beschreibt. Durch geeignete Festsetzungen zu Betriebszeiten des Vollsortimenters und der Beschaffenheit der Oberflächen der Verkehrsflächen im Plangebiet kann die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 in der Nachbarschaft gewährleistet werden.

Auf die Immissionen aus dem Verkehr auf der Kirchvordener Straße hat die mit dem Vorhaben verbundene Verkehrszunahme keine relevanten Auswirkungen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser wurden im Zuge der Planung im Rahmen eines Baugrundgutachtens betrachtet. Hierbei wurden sowohl die Grundwasserstände als auch die Bodenbeschaffenheit untersucht und im Hinblick auf die Tragfähigkeit und die Versickerungsfähigkeit bewertet. Grundsätzlich haben sich hierbei keine Schwierigkeiten besonderer Art ergeben. Eine relevante Belastung des Untergrundes wurde nicht festgestellt. Eine Nutzung des Geländes für den vorgesehenen Zweck ist möglich. Die gewonnenen Erkenntnisse können während der Erschließungs und Bauphase verwertet werden. Eventuell sind im Rahmen von Einzelvorhaben ergänzende Untersuchungen zu Details erforderlich.

Die Fauna des Plangebietes wurde mit dem Schwerpunkt Vögel und Fledermäuse sowie streng geschützte Arten und Arten der roten Liste ebenfalls im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Im Ergebnis wurden keine im Sinne der Kriterien relevanten Arten ermittelt. Gleichwohl wurden eine Reihe von brütenden Vögeln festgestellt für die vor allem der Abriss der bestehenden alten Gebäude und die Fällung eines Altbaumes potentielle Nistmöglichkeiten zerstören. Hier werden entsprechende Empfehlungen bezüglich der Eingriffszeiträume und möglicher Ersatznistmöglichkeiten gegeben. Die Umsetzung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Investor rechtlich gesichert. Der Vertragsabschluss erfolgt vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

Stadt Peine - Vöhrum

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bezüglich der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgte anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Generell besteht hier die Möglichkeit, dass so ein Verfahren, einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

### 3.4.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Zusätzlich werden die vertraglich festgelegten externen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich Ihrer Effizienz und der vertragskonformen Umsetzung kontrolliert.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen kann die Stadt Nachfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen, Immissionen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung einfließen lassen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung</li> <li>• Altlasten</li> </ul>	Beschwerden, Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbegehung</li> <li>• Überwachung durch Umweltbehörden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen der Grundwasser- verhältnisse</li> </ul>	Augenschein, Messergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbegehung</li> <li>• Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>	Abweichung von Gestaltungsvorgaben, Begründungsdefizite	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbegehung</li> </ul>

### 3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Peine stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um in der Ortschaft Vöhrum einen Versorgungsschwerpunkt im alten Ortskern zu etablieren. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine sieht in seinem Szenario einer bestmöglichen Nahversorgung bereits eine Ansiedlung eines Nahversorgers zur Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung vor. Da in der jüngeren Vergangenheit mehrere Versorger, u. a. auch der einzige Vollsortimenter, in Vöhrum geschlossen wurden, ist die Versorgung nur noch eingeschränkt gewährleistet. Um hier Ver-

Stadt Peine - Vöhrum

sorgungslücken zu schließen und eine Versorgung im alten Ortskern zu etablieren, womit dieser gleichzeitig belebt werden soll, wird nunmehr ein Vollsortimenter mit einem Fachmarkt (Drogerie) als Versorgungsschwerpunkt geplant.

Im Grundsatz wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Plangebiet ein Bereich gewählt wurde, der innerhalb der bebauten Ortslage liegt und keine außerhalb oder isoliert gelegenen Flächen überplant. Die tatsächlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind zudem überwiegend bereits bebaut und versiegelt und von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt als beispielsweise Wiesenflächen oder Gehölzbereiche in Randlage oder im Außenbereich.

Zudem wurde mit der gewählten Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dafür Sorge getragen, dass nur die konkret vorliegende Planung zu Versiegelungen führen wird. Bei einer Bebauung der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle unter den aktuellen rechtlichen Voraussetzungen (Innenbereich, Dorfgebiet) wäre eine Versiegelung im Sinne einer Grundflächenzahl von 0,6 zuzüglich einer Überschreitung für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO 90 um 50 % bis max. 0,8 möglich gewesen. Dies hätte zu einer deutlich höheren Versiegelung geführt, als sie durch die vorliegende Planung zugelassen wird.

Im Hinblick auf die für die Nachbarschaft zu erwartenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese führte im Ergebnis dazu, dass Auflagen zu Betriebszeiten des Vollsortimenters und der technischen Ausführung der Stellplätze und Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 - für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts sowie für allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) tags/nachts - ist in der Umgebung des Projektes damit sichergestellt.

Für die Fauna, speziell die Vogelwelt und die ggf. zu erwartenden Fledermäuse, wurde im Rahmen einer Untersuchung nachgewiesen, dass Rote-Liste-Arten und streng geschützte Arten im Plangebiet nicht auftreten. Durch die Neupflanzung von Bäumen und die Anbringung von Nistkästen wird der Ausfall potentieller Brutplätze im Gebiet vermieden. Abriss und Baumfällarbeiten werden zudem außerhalb der Brutzeit durchgeführt.

Die durch die zukünftig zusätzlich zulässigen Versiegelungen zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) werden durch externe Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert werden ausgeglichen. Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird genüge getan, da der Flächennutzungsplan der Stadt Peine im Parallelverfahren im Rahmen einer 12. Änderung an das Planungsziel angepasst wird.

Insgesamt ist die Planung im Hinblick auf das Erfordernis der Ortsentwicklung und die Versorgung von Vöhrum und die gegebenen Rahmenbedingungen an dieser Stelle sinnvoll und im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen vertretbar.

Im Rahmen des Monitorings sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Hierzu werden nach der Realisierung des Vorhabens die Planfestsetzungen überprüft. Darüber hinaus wird die Stadt Peine insbesondere Informationen der Behörden wie Beschwerden von Bür-

---

Stadt Peine - Vöhrum

gern und neuere Erhebungen abfragen und in ihre weitere Bauleitplanung einfließen lassen.

#### 4.0 Flächenbilanz

---

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
sonstiges Sondergebiet	0,34 ha	29 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,42 ha	35 %
Private Grünflächen	0,29 ha	24 %
Straßenverkehrsflächen	0,15 ha	12 %
<b>Summe</b>	<b>1,20 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

##### - Leitungsträger

Die **Kabel Deutschland GmbH & Co. KG** teilt in ihrer Stellungnahme vom 01.04.2015 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Bei Umverlegung der Telekommunikationsanlagen, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an [PL\\_NE3\\_Hannover@kabeldeutschland.de](mailto:PL_NE3_Hannover@kabeldeutschland.de), benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

In der Stellungnahme der **Deutsche Telekom Technik GmbH** vom 30.04.2015 wird darauf hingewiesen, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom am Rand des Plangebietes befinden. Hinsichtlich der TK-Versorgung wird das Gebiet grundsätzlich als erschlossen betrachtet; Handlungsbedarf wird zurzeit nicht gesehen.

##### - Wasserversorgung

Der **Wasserverband Peine** gibt in seiner Stellungnahme vom 02.04.2015 die folgenden Hinweise:

Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o. g. Bauleitplanung keine Bedenken.

---

Stadt Peine - Vöhrum

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Vöhrum.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
- 3) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.
- 4) Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.

Das **Amt für Ordnung und Recht, Abt. Feuerschutz**, weist mit Schreiben vom 16.03.2015 auf seine Stellungnahme vom 16.12.2014 hin, in der Folgendes ausgeführt wird.

Zum Thema Löschwasser möchte ich als Fachamt folgende Stellungnahme abgeben:

Im beschriebenen Plangebiet befinden sich zwei Löschwasserbrunnen

- Kirchvordener Straße / Quellengrund
- Kirchvordener Straße / Zur Bergemühle

Es liegt somit eine Löschwasserbevorratung von 96 m<sup>3</sup> in diesem Bereich vor, die auskömmlich ist.

Welche genauen Anforderungen an die Baumaßnahme in Hinblick auf die Löschwasserbevorratung gestellt werden, bleibt im Verfahren abzuwarten.

Stadt Peine - Vöhrum

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 12.03. bis einschließlich 01.04.2015 statt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.03.2015 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 08.04.2015 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 03.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 30.10.2015 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Frist bis zum 04.12.2015 aufgefordert.

Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise führten teilweise zu redaktionellen Ergänzungen der Begründung.

## 7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich, da das Grundstück sich in der Hand eines Eigentümers befindet.

## 8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

---

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch über die üblichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen.



Stadt Peine - Vöhrum

#### 9.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.02.2016 durch den Rat der Stadt Peine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Peine, den 24.03.2016

gez. Michael Kessler  
.....  
(Bürgermeister)

L. S.