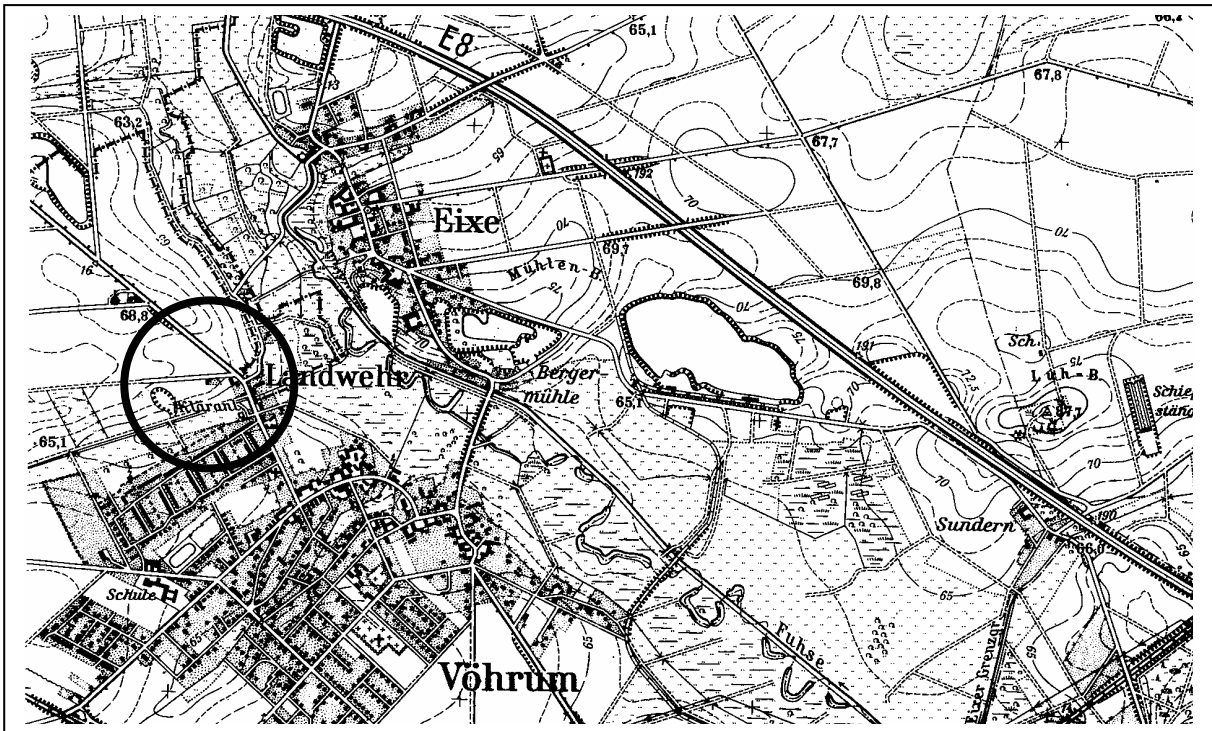
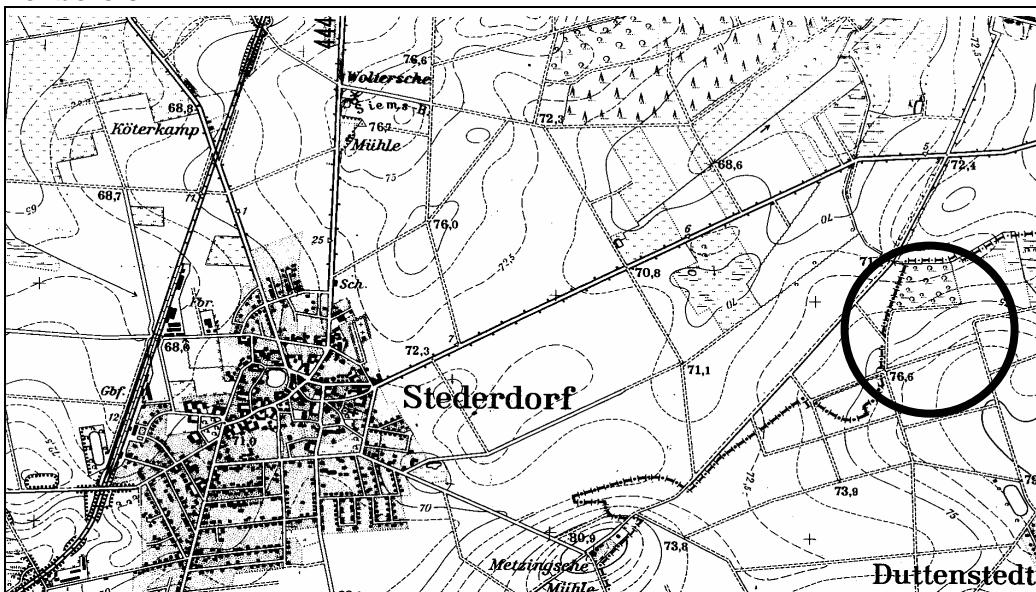


**BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
NR. 7 "NAHVERSORGER LANDWEHRFELD"  
STADT PEINE, ORTSTEIL VÖHRUM**

**Teilbereich 1**



**Teilbereich 2**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000  
Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung.



**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT PEINE**

**2007**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG  
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. SCHWERDT, M. DICKS;  
A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER; A. KÖRTGE, K. MÜLLER**

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE EINORDNUNG UND ZIELVORGABEN	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
<b>2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
2.1 BAUGEBIETE	6
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	7
2.2.1 STRASSENVERKEHRS- UND WEGEFLÄCHEN	7
2.2.2 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN	8
2.3 GRÜNFLÄCHEN	9
2.4 LÄRMSCHUTZ	10
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	10
2.6 BRANDSCHUTZ	11
2.7 BODENSCHUTZ	12
2.8 DENKMALSCHUTZ	12
<b>3.0 UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
3.1 EINLEITUNG	14
3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	14
3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	14
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
3.2.1 BESTAND	15
3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	18
3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN	18
3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	19
3.2.5 PLANUNGSALTERNATIVEN	21
3.3 ZUSATZANGABEN	21
3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	21
3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	21
3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
<b>4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>23</b>
<b>5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</b>	<b>24</b>
5.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	24
5.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
5.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	25
<b>6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB</b>	<b>25</b>
6.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	25
6.2 VERFAHRENSABLAUF	26
6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	27
<b>7.0 BODENORDNUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND KOSTEN</b>	<b>28</b>
<b>8.0 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>28</b>
<b>ANHANG PFLANZLISTE</b>	<b>29</b>

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Nahversorger Landwehrfeld"  
der Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

---

### **1.0 ALLGEMEINES**

---

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

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

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 Gebiet der Stadt Peine erstreckt sich über 11.950 ha. Mit Stand vom 30.09.2006 leben in der Stadt 50.514 Einwohner, in dem Ortsteil Vöhrum 7.252 Einwohner. Der Ortsteil Vöhrum ist über die L 412 sowie über die K 3 bzw. K 33 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten am Rande der geschlossenen Ortslage des Ortsteils Vöhrum, zwischen der Landesstraße 312 und der kommunalen Straße "Landwehrfeld". Vöhrum ist Ortsteil von der Ortschaft Vöhrum / Eixe / Landwehr.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll an diesem Standort die Ansiedlung eines Nahversorgers vorbereitet werden.

### **1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG UND ZIELVORGABEN**

---

Nach landesplanerischen Zielen <sup>1)</sup> ist die Stadt Peine Teil des Ordnungsraumes Braunschweig/ Wolfsburg/ Salzgitter.

Gemäß der Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes ist eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auf eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeitet. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird, die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offen gehalten und die Freiraumfunktion gesichert werden (B 4.02).

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002 (LROP)

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> ist die Siedlungsentwicklung - gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten. Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und der Mittelzentren (D 1.5.03).

Diesem Prinzip folgend, ist die Stadt Peine als Mittelzentrum festgelegt mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten. Ein Mittelzentrum hat u. a. die Aufgabe zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Mit der vorliegenden Planung – der Errichtung eines neuen Nahversorgers - kommt der Ortsteil Vöhrum seiner Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Tagesbedarfs zu gewährleisten sowie Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen, nach.

Der geplante Nahversorger soll für die Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> incl. eines Backshops mit ca. 25 m<sup>2</sup> erhalten. Damit liegt er unterhalb der Vermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsprojekten gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (E 1.6.04).

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Aufgrund mehrfacher Anfragen zur Errichtung von Nahversorgern in dem Ortsteil Vöhrum ließ die Stadt Peine ein Bewerberverfahren für sechs Standorte durchführen. In diesem Verfahren sollten die potentiellen Investoren neben Nachweisen über die Solvenz, Zuverlässigkeit und Vorentwurf des Projektes auch Vorab-Stellungnahmen der wichtigsten Träger öffentlicher Belange beibringen. Nach Auswertung der Unterlagen entschied sich der Ortsrat Vöhrum/Eixe/Landwehr und in Folge auch der Planungsausschuss der Stadt Peine für den vorliegenden Standort.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes (Neubekanntmachung vom 26.04.2004) der Stadt Peine weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) aus. Die Ansiedlung eines Nahversorgers der geplanten Größenordnung entspricht gemäß Baunutzungsverordnung <sup>3)</sup> der zulässigen Nutzung gemischter Bauflächen, so dass das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Für die Straße am Landwehrfeld und Teilbereiche der Burgdorfer Straße hat die Stadt Peine mit Datum vom 29.05.1981 eine Innenbereichssatzung zur Rechtskraft gebracht. Durch die vorliegende Planung wird diese Satzung geändert. Der Änderungsbereich ist in dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen:

Der Teilbereich 1 umfasst rd. 1,16 ha.

### **Bauflächen**

Das Mischgebiet umfasst rd. 0,54 ha.

### **Private Grünflächen**

Die private Grünfläche hat eine Größe von rd. 0,04 ha.

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Ergänzung 1999 (RROP)

<sup>3)</sup> Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

**Straßenverkehrsflächen** (rd. 0,58 ha):

Auf den Bereich der Landesstraße L 412 entfallen rd. 0,36 ha und auf das Landwehrfeld rd. 0,22 ha.

Der Teilbereich 2 umfasst ca. 0,22 ha:

**Grünland** (rd. 0,22 ha)

Das Grünland dient zur Absicherung der Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Es handelt sich um eine Fläche in der Gemarkung Duttonstedt, Gemeinde Duttonstedt Flurstück 5242-4-123/75.

Gemäß Forstlichem Rahmenplan, Großraum Braunschweig handelt es sich um einen bevorzugten Raum zur Waldflächenvermehrung.

Die geplante Verkaufsfläche des Nahversorgers setzt sich zusammen aus ca. 755 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 25 m<sup>2</sup> Backshop und ca. 19 m<sup>2</sup> Windfang. Damit entspricht das Vorhaben der aktuellen Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht, Urteil des 4. Senats vom 24. November 2005), die eine Großflächigkeit von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben erst bei einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> sieht. In der Berechnung der Verkaufsfläche müssen auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials), sowie der Windfang einbezogen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB<sup>4)</sup> aufgestellt. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens ist die Stadt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Festsetzung nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen und die damit verbundenen Modalitäten werden in einem Durchführungsvertrag fixiert, der spätestens vor Satzungsbeschluss vorliegen muss.

### 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorger Landwehrfeld" soll dem Infrastrukturbedarf des Ortsteils Vöhrum Rechnung getragen werden. Gemäß CIMA Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2005 sind im Ortsteil Vöhrum ca. 2.610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im periodischen Bedarf vorhanden. Umgerechnet auf die Einwohnerzahl ergibt sich gemäß CIMA eine Verkaufsfläche je Einwohner von 0,36 m<sup>2</sup>. Ergänzt um das vorliegende Vorhaben würde sich die Verkaufsfläche pro Einwohner auf 0,46 m<sup>2</sup> erhöhen, wodurch die im Einzelhandelskonzept festgelegte Erheblichkeitsschwelle von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner nicht überschritten wird.

Der Standort des Nahversorgers befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils. Bedingt durch die Eingeschränktheit des Ortsteils im nordöstlichen Bereich

<sup>4)</sup> Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung (BauGB)

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

durch das Naturschutzgebiet der Fuhse-Niederung und im südlichen Bereich durch das Schienennetz der Deutschen Bahn besteht das vorwiegende Entwicklungspotential für diesen Ortsteil in Nordwest-Richtung, welches sich durch eine Ausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan in Form von gemischten Bauflächen und Wohnflächen widerspiegelt. Somit ist der Standort mit der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils vereinbar.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Vermeidung neuer Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle hat die Stadt beschlossen, die Ansiedlung des Nahversorgers in den, durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten, städtebaulichen Entwicklungsbereich zu integrieren.

Auf Grund der vorgesehenen Planung entsteht ein Kompensationsdefizit, das nicht am Ort des Eingriffs vollständig ausgeglichen werden kann. Durch die Aufnahme eines zweiten Teilbereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen gesichert; die vorgesehenen Flächen zum externen Ausgleich sind mit der Stadt Peine abgestimmt.

Die Schallimmissionen auf die angrenzenden gemischten Bauflächen sind durch ein Schalltechnisches Gutachten untersucht worden; die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Ebenfalls eingeflossen ist das Ergebnis der Baugrunderkundung.

---

## 2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

Der Teilbereich 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Peine als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Durch die Vorhabenbezogenheit ist an den Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben geknüpft. Von dem Verzicht gemäß § 12 (3) BauGB der Ausweisung der Art der Nutzung wird abgesehen, und die vorliegenden Bauflächen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Somit wird über den wohnortnahen Bedarf hinausgehender Handel, zum Schutz der Innenstadt als Einkaufsschwerpunkt, ausgeschlossen.

Das Vorhaben weist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> aus. Die Verkaufsfläche setzt sich zusammen aus ca. 755 m<sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter, ca. 25 m<sup>2</sup> Backshop und ca. 19 m<sup>2</sup> Windfang. Die Großflächigkeit und die damit notwendig werdende Ausweisung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Abs. 3 (3) ist nicht gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 begrenzt. Die Festsetzung erfolgt aus beitragsrechtlichen Gründen und steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Des weiteren wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Durch die speziellen Nutzungsanforderungen des Nahversorgers wird es erforderlich, die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zuzulassen. Die Festsetzung erfolgt ebenfalls mit oben genannter Begründung.

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

Entlang der Landesstraße 412 (Burgdorfer Straße) ist die Bauverbotszone, gem. Niedersächsischen Straßengesetz, nachrichtlich übernommen und gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße festgesetzt.

Um die Ausrichtung und Lage des zukünftigen Gebäudes besser regeln zu können, wird – abgestimmt mit dem Vorhabenplan – eine Baugrenze mit den entsprechenden Abständen zur Grundstücksgrenze festgelegt.

Der Ortsteil Vöhrum ist zum Teil noch ländlich geprägt. Zur besseren Integration des Nahversorgers in das bauliche Umfeld, soll die Außenfassade mit rotem Ziegelsichtmauerwerk eingekleidet werden. Zusätzlich wird die Dachneigung so gewählt, dass eine Eindeckung mit Betondachsteinen – bis auf die Überdachung der Anlieferung – durchgängig möglich wird. Die Fixierung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, da der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und gemeinsam mit dem Durchführungsvertrag die notwendigen Regelungen trifft.

Der Teilbereich 2 dient der Absicherung der Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

---

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### 2.2.1 STRASSENVERKEHRS- UND WEGEFLÄCHEN

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße "Landwehrfeld". Einer direkten Anbindung an die Landesstraße wurde in Vorgesprächen mit dem Straßenbaulastträger nicht zugestimmt, weshalb im angrenzenden Bereich der Landesstraße die Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen wird. Genauso wird die Bauverbotszone (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) - gem. Niedersächsischen Straßengesetz - nachrichtlich übernommen. In der Bauverbotszone dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Dazu zählen auch genehmigungsfreie Werbeanlagen.

Das Plangebiet wird durch zwei Zufahrten/ Abfahrten an das Landwehrfeld erschlossen.

Die Straße Landwehrfeld wird auf einer Länge von ca. 110 m in einer Gesamtbreite von 19,50 m ausgebaut. Beidseitig der 6,50 m breiten Fahrbahn werden begleitend kombinierte Geh-/Radwege in einer Breite von 2,50 m mitgeführt. Zwischen Fahrbahn und kombiniertem Geh- und Radweg wird zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs beidseitig ein 4,00 m breiter Streifen unterteilt in Grünfläche und 2,00 m breite, durchlaufende Stellplatzfläche ausgebildet. Ausbauende bildet die Flurstücksgrenze des öffentlichen Straßenraumes.

Um die vorschriftgemäße Anbindung des Landwehrfeldes an die Landesstraße sicherzustellen, wird die Burgdorfer Straße (L 412) um eine Linksabbiegespur erweitert.

Bedingt durch den eingeschränkten öffentlichen Straßenraum müssen im Bereich des Linksabbiegers die westlich der Landesstraße vorhandenen Stellplätze entfallen, so dass eine Aufstellfläche von 20,00 m Länge und 3,00 m Breite mit einer Verziehung auf einer Länge von 50,00 m entstehen kann.

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

Die in Richtung Ortsausgang führende Fahrbahn erhält eine Breite von 3,25 m, der einfahrende Verkehr eine Fahrbahnbreite von 3,50 m – unter Beibehaltung des östlichen Fahrbahnrandes. Der westliche Gehweg wird – wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden – in einer Mindestbreite von ca. 1,90 m zuzüglich Sicherheitsstreifen von 0,30 m ausgebaut.

Durch den verkehrsgerechten Ausbau des Knotens muss der vorhandene Fahrbahnteiler der Landesstraße in Richtung Norden verschoben werden. Das nördliche Ausbaufeld liegt im Bereich des Ortsschildes.

Zur Sicherung der Erschließung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen- und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB die damit verbundenen Sichtdreiecke festgesetzt.

Die Verkehrsflächen im Bereich des Bauvorhabens regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Straßenplanung ist von dem Büro Dieck, Braunschweig in Abstimmung mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern erstellt.

Mit Stellungnahme vom 07.05.2007 weist die NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel auf folgendes hin: „Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn die technische Abstimmung mit Vorlage von zustimmungsreifen Unterlagen wie auch Pläne über den Ausbau der Linksabbiegespur erfolgt ist, und hierüber eine Vereinbarung abgeschlossen wird, worin auch die Unterhaltung des Einmündungsbereiches geregelt wird. Da sich zukünftig nur ein kleiner Teil des Einmündungsbereiches außerhalb der OD befindet, wird angeregt, dass die Stadt Peine die Unterhaltung des gesamten Einmündungsbereiches übernimmt.“

Die Verwaltung der Stadt Peine betreibt ein Verfahren mit dem Ziel die OD-Grenze zu verlegen.

### 2.2.2 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN

Insgesamt sollen für den Discounter ca. 89 Stellplätze ausgewiesen werden. Von diesen sind 25 Parkplätze gem. Niedersächsischer Bauordnung erforderliche Stellplätze für das Bauvorhaben.

Die notwendigen Stellplätze sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Diese dürfen nicht in der Bauverbotszone errichtet werden.

Überzählige Stellplätze können im Falle einer Genehmigung durch den Straßenbaulastträger der Landesstraße auch in der Bauverbotszone errichtet werden. In der Baugenehmigung für den Nahversorger ist zu vereinbaren, dass diese Stellplätze bei Inanspruchnahme der Fläche durch den Straßenbaulastträger zu Lasten des Genehmigungsnehmers sowohl zurückgebaut als auch ggf. an anderer Stelle errichtet werden müssen.

Hierfür wird eine Vereinbarung zwischen dem Investor und dem Straßenbaulastträger erforderlich.

In der Straße Landwehrfeld werden zur Kompensation der in der Burgdorfer Straße entfallenden Stellplätze neue geschaffen.



## 2.3 GRÜNFLÄCHEN

Zur Einordnung in das Umfeld sieht der Vorhabenplan entlang der Grundstücksgrenzen Freiflächengestaltungen vor. Diese werden in dem Vorhabenplan geregelt.

Das Plangebiet bildet zum momentanen Zeitpunkt den Abschluss des nördlichen Ortsrandes westlich der Landesstraße L 412, weshalb eine großzügige Eingrünung zur nordwestlichen Feldflur angeraten ist.

Durch den Flächennutzungsplan sind die Flächen nördlich und westlich des Planbereiches bereits als Bauflächen ausgewiesen. Aufgrund dieser Entwicklung und zur Vermeidung von zukünftigen Eingriffen an anderer Stelle durch eine Inanspruchnahme von weiteren Bauflächen in angrenzenden Bereichen des Plangebietes, wird der Grünstreifen zur Feldflur auf eine Breite von 5,00 m reduziert.

Im Bereich der Stellplätze sind zwei Arten von Hochstämmen der Pflanzliste 1 (siehe Anhang) in der Qualität eines mehrfach verpflanzten Hochstamms zu setzen:

- Feldahorn (*acer campestre*) als Sorte Elsrijk
- Mehlbeere (*sorbus aria*)

Je angefangener 10 Stellplätze ist eins der oben genannten standortgerechten, heimischen Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch Neue zu ersetzen. Diese Gehölze sind nicht in die Bilanzierung eingeflossen.

Bei dem nordöstlichen Streifen ist der vorhandene Allee-Charakter entlang der Landesstraße L 412 zu beachten, weshalb in diesem Bereich auf Baumpflanzungen verzichtet wird.

Die durch das Vorhaben nicht nutzbare Dreiecksfläche zwischen Landesstraße L 412 und "Landwehrfeld" wird aufgrund des Einbezugs in die Ausgleich-Bilanzierung als private Grünfläche festgesetzt. Bei der Bepflanzung sind die Sichtdreiecke freizuhalten.

Zur südlich angrenzenden Straße Landwehrfeld erfolgt eine auf die angrenzende Straßenplanung abgestimmte Begrünung. Die Begrünung der Grünflächen der Straße Landwehrfeld ist mit den Fachämtern der Stadt Peine abzustimmen.

Aufbauend auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung zum Bebauungsplan werden zum Ausgleich der Eingriffe in den Baugebieten in einem zweiten Geltungsbereich 2 Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt

Auf dem rd. 0,22 ha großen Flurstück 123/75, Flur 4 der Gemarkung Duttonstedt wird auf einer Fläche von 0,19 ha ein naturnahes Feldgehölz in Form einer Strauchhecke angelegt und dauerhaft erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind je angefangener 10 m<sup>2</sup> drei Standortgerechte, heimische Laubgehölze gem. Pflanzliste 2 (siehe Anhang) wie z. B. Liguster, Weide, Heckenkirsche, etc. zu pflanzen. Die Maßnahme stellt eine Fortführung der angrenzenden bereits bestehenden Ausgleichsmaßnahme dar. Durch Wildschutzzäune sind die Pflanzungen gegen verbiss zu schützen. Eine zweijährige Fertigstellungspflege ist zu gewährleisten. Die Fläche wird aktuell als Grünland intensiv genutzt.

Der Bebauungsplan sichert das Areal als private Grünfläche.

Für sämtliche Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu wählen.

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

## 2.4 LÄRMSCHUTZ

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, die die Schallbelastung auf die umliegend angrenzenden – vor allem südlich der Straße Landwehrfeld - gemischten Bauflächen zum Bestandteil hatte. Untersucht wurde die Anlieferung, Kundenverkehr, Kundenstellplätze, Einkaufswagen-Sammelbox und Haustechnik gem. TA Lärm in Bezug auf die Emissionen.

Um die Immissionsrichtwerte von 60/ 45 dB(A) einzuhalten, ist gem. Gutachten (Schallgutachten 2246/06; goritzka akustik, Leipzig) folgendes zu beachten:

- Die Marktanlieferung ist auf den Beurteilungszeitraum "Tag" (6<sup>00</sup> Uhr bis 22<sup>00</sup> Uhr) zu beschränken.
- Während der Anlieferungszeit sind die LKW-Motoren abzustellen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag (z. B. Pflasterbelag ohne Fase) einzubauen.
- Die ausgewiesenen Schalleistungspegel (Verflüssiger 67,0 dB(A); Abluft Verkaufsraum, Abluft Verbundanlage und Heizung 65,0 dB(A)) für die Lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das Schallspektrum dieser Anlagen muss Einzeltonfrei sein.

Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen ist durch die Modellierung der Fahrstrecke nach TA Lärm in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die zuvor genannten Immissionsrichtwerte werden unterschritten. Die fünf Anlieger der Straße Landwehrfeld verändern die berechneten Werte unwesentlich. Weitere Nutzungen bestehen z. Zt. nicht.

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 (06.00 bis 22.00 Uhr).

Die anderen Maßnahmen sind durch Übernahme der schalltechnischen Untersuchung als Bestandteil des Durchführungsvertrages gesichert und zusätzlich mit der Baugenehmigung nachzuweisen.

Um die bei dem Be- und Entladen entstehenden Geräusche zusätzlich zu mindern, wird an die Rampe anschließend eine zwei Meter lange und ca. 3,00 m hohe Wand errichtet, so dass der direkte Rampenbereich eingehaust ist.

Von Seiten des Straßenbaulastträgers der Landesstraße wird darauf hingewiesen, dass von seiner Seite keine Lärmschutzmassnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Immissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

## 2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können die in der Umgebung vorhandenen Verbundnetze herangezogen werden.

Im Zuge des Straßenausbaus des Landwehrfeldes - unter Berücksichtigung der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geplanten Erweiterung der Bauflächen im Bereich Landwehrfeld- werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

den Straßenkörper gelegt. An die neu zu errichtenden Leitungen/Netze wird der Nahversorger angeschlossen.

Schmutz- und Regenwasserkanal liegen in der "Burgdorfer Straße" (L 412) sowie Schmutzwasser auch im "Landwehrfeld".

Das Niederschlagswasser wird im Teilbereich 1 versickert. Gemäß Baugrunduntersuchung der Firma Krauss und Partner GmbH, Oldenburg wurden Rammkernsondierungen im Bereich des Mischgebiets und der Straße Landwehrfeld in Tiefen von 3,00 m bis 6,00 m erstellt. In Auswertung der Erkundungsergebnisse

"...lagern im Untersuchungsgebiet unter holozänen Mutterböden (ca. 0,25 m mächtig) feinsandige Schluffe (Geschiebelehme), die an den Aufschlusspunkten (RKS 1 bis RKS 4) zwischen 0,23 m und 0,95 m mächtig aufgeschlossen wurden. Im Untergrund folgen dann Schmelzwassersande als Mittelsand- bis Grobsandgemische, die bis 6 m u. GOK nicht durchfahren wurden. Das Grundwasser wurde zwischen 4,20 m und 4,90 m angeschnitten.

... Eine Versickerung gemäß ATV-DVWK – A 138, 01/02 von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser ist in den anstehenden Schmelzwassersanden und bei dem tief liegenden Grundwasserstand sehr gut möglich."

In dem Bereich des Mischgebietes wird das anfallende Niederschlagswasser über Mulden, der öffentliche Straßenkörper über Rohrrigolen mit Überlauf an die Regenwasserkanalisation, versickert.

## 2.6 BRANDSCHUTZ

Grundsätzlich gilt, dass die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen in ausreichendem Umfang sicherzustellen sind.

In der Stellungnahme des Landkreises Peine – vorbeugender Brandschutz vom 12.02.2007 wird auf folgende Punkte hingewiesen:

Die Leistungsfähigkeit der erforderlichen Löschwasserhydranten bzw. der Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass die nach dem Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung des geplanten Gebietscharakters erforderliche Löschwassermenge problemlos bereitgestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Nutzung und bei Ansatz einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Die Anordnung zu erstellender Hydranten wird gemäß den technischen Regeln "Arbeitsblatt W 331" des DVGW erfolgen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydranten sollte 1:3 betragen.

Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 zu erstellen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes 30 ist die Vorhaltung einer unabhängigen Löschwasserentnahmestelle (Bohrbrunnen) in diesem Bereich erforderlich.

Eine Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung und die vor genannten Vorgaben sind vor Realisierung nachzuweisen.

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

Gegebenenfalls erforderliche weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Brandschutzbehörde und der Feuerwehr abzustimmen.

## 2.7 BODENSCHUTZ

---

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes sind im weiteren Planverlauf zu klären. Durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung kann jedoch eine Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen nicht erfolgen, so dass auch eine derartige Belastung hier auszuschließen ist.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Gemäß Stellungnahme der zentralen Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung zeigen die Aufnahmen keine Bombardierungen innerhalb des Teilbereiches 1. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die entsprechenden Stellen zu informieren.

Teilbereich 1 liegt im Berkwerksfeld „Schwicheldt“, in dem gem. Stellungnahme der Glückauf Wohnungsgesellschaft mbH vom 21.05.2007 kein Bergbau umgegangen ist.

## 2.8 DENKMALSCHUTZ

---

Im westlichen Parkstreifen der Burgdorfer Straße steht ca. 10 m südlich der Einbindung in das Landwehrfeld der historische Grenzstein Nr. 12 zwischen den ehemaligen Ämtern Peine und Meinersen. Aufgrund des zu ändernden Straßenquerschnittes muss aus Gründen der Verkehrssicherheit der Grenzstein verlegt werden.

Der Grenzstein und die Fläche sind Eigentum des Landes Niedersachsen und werden verwaltet von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NDL), Stützpunkt Braunschweig. Mit dem Landesamt wurde abgestimmt, den Grenzstein ca. 15,00 m in Richtung Nord-Westen in die neu zu errichtende Grünfläche zu verschieben. Auf einem Schild am Stein soll das Versetzen sowohl 1979 als auch 2007 vermerkt werden. Eine Bodenplatte oder ähnliches am derzeitigen Standort einzulassen wird nicht erforderlich, da es sich hierbei nicht um den ursprünglichen Standort handelt.

Die Belange des Denkmalschutzes gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf jemand einer denkmalrechtlichen Genehmigung, der Erd- oder Erschließungsarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können archäologische Funde auftreten.

Der Beginn der Erdarbeiten oder Erschließungsarbeiten ist daher mindestens 2 Wochen vor Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Stadt Peine – Untere Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine, anzuzeigen.

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

### 3.0 UMWELTBERICHT

---

#### 3.1 EINLEITUNG

---

##### 3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

---

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorger Landwehrfeld" soll die Errichtung eines Nahversorgermarktes in der Stadt Peine im Ortsteil Vöhrum planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Standort des Nahversorgers befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils unmittelbar westlich der Landestraße 412.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,38 ha.

Auf den Teilbereich 1 entfallen 1,16 ha, auf Teilbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) 0,22 ha.

##### 3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>5)</sup>
- Schutz des Bodens <sup>6)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7)</sup> <sup>8)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes, des Flächennutzungsplanes der Stadt Peine, Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine, Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz (NLWKN) sowie der Eingriffsregelung zum vorliegenden Bebauungsplan abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurden zur Bewertung der Umweltbelange die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dem derzeitigen Zustand gegenübergestellt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese können aufgrund der Nutzungsstruktur nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen und werden deshalb außerhalb im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung sichergestellt.

---

<sup>5)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
<sup>6)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  
<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
<sup>8)</sup> DIN 18005

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz des Bodens
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmalen.

## 3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

---

### 3.2.1 BESTAND

---

Der Teilbereich 1 befindet sich am Nordwestrand Vöhrums. Das Gelände erfährt im Wesentlichen zwei Nutzungen. Der Nordwestteil wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das östliche und südliche Plangebiet wird durch die Straßenzüge der Burgdorfer Straße (Landesstraße 412) und Landwehrfeld geprägt.

Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags<sup>9)</sup>.

#### Flora und Fauna:

Der landwirtschaftlich genutzte Teil trennt sich in ca. 0,61 ha Ackerland und 0,07 ha Schnittblume auf Ackerwiese auf.

Zusätzlich wurde die Lindenallee entlang der Burgdorferstraße mit 0,12 ha und die Verkehrsfläche mit 0,36 ha aufgenommen.

Im Hinblick auf die Struktur des Biotoptyps des westlichen Plangebietes beschränkte sich die Tierartenerfassung auf Vögel als Standard-Artengruppe sowie auf das mögliche Vorkommen des Feldhamsters.

Während zwei Begehungen wurden keine Vogelarten und Feldhamsterbauten im Plangebiet festgestellt.

Da die Begehungen zur Feststellung des Vorkommen des Feldhamsters zu ungünstigen Zeitpunkten (September und Oktober 2006) stattfanden, ist noch einmal eine Begehung zu einer günstigen Jahreszeit (Mai bis Juli) durchzuführen. Diese hat spätestens vor Baubeginn zu erfolgen. Ende April erfolgte eine Begehung zur Feldhamstererfassung, die aufgrund der Pflügung des Ackers keine Aussage zuließ. Bei einer erneuten Begehung am 15.05.2007 wurde kein Feldhamstervorkommen festgestellt.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind auch weiterhin zu beachten.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet in bezug auf das Schutzgut die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als stark eingeschränkt.

---

<sup>9)</sup> Niedersächsischer Städtetag, 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 7. neu überarbeitete Auflage, Hannover.

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

### Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (BÜK 50) durch eine Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um lehmige Sande/ Sande als Bodenart, welche mittlere Puffer- und Filtereigenschaften und ein mittleres Bindungsvermögen aufweist. Die für das Vorhaben erstellt Baugrunduntersuchung der Firma Kraus & Partner, Oldenburg kommt zu dem gleichen Ergebnis. Besondere Eigenschaften sind dem Boden nicht zuzuordnen.

Böden mit einer besonderen Bedeutung kommen im Plangebiet nicht vor. Bodenschutzgebiete bestehen im Bereich des Plangebietes ebenfalls nicht.

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen insbesondere durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die natürlichen Funktionen und Werte besonders des Oberbodens sind dort weitgehend die mechanische Bodenbearbeitung und den Einsatz von Bioziden und Düngemitteln überprägt worden. Der Landschaftsrahmenplan beschreibt für das Gebiet ein hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Winderosion.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der Landesstraße wird zur Fassung des Oberflächenwassers westlich ein straßenbegleitender, naturferner Graben geführt.

Der Plangeltungsbereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### Grundwasser

Der Landschaftsrahmenplan weist für den Bereich des Plangebietes eine hohe Grundwasserneubildungsrate aus. Die durchschnittliche Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes beträgt gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans 100 - 150 mm/a.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Beeinträchtigungen der Grundwassersituation bestehen insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. In Folge des Biozid- und Düngemittleinsatzes besteht auf der vorhandenen sandig-lehmigen bis sandigen Bodenart ein mittleres bis hohes Stoffeintragsrisiko.

### Luft / Klima

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Nutzung dem Freilandklima zuzuordnen.

Beeinträchtigungen der Lufthygiene bestehen durch Luftschadstoffe insbesondere durch das Verkehrsaufkommen auf der östlich benachbarten Landesstraße, auf der gemäß der Verkehrsmengenkarte 2000 eine durchschnittliche Tagesverkehrsmenge (DTV) von rd. 6.000 Fahrzeugen besteht. Die Landesstraße wird im Landschaftsrahmenplan als Hauptverkehrsstraße mit einer mittleren bis hohen Belastung beschrieben.



Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

### Landschaft

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 unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um ein landwirtschaftlich genutztes Areal und Erschließungsstraßen mit überwiegend naturfernen bis künstlichen Biotoptypen. Einer hohen Bedeutung kommt der Lindenallee entlang der Landesstraße als halbnatürlicher Biotoptyp mit einer prägenden und gliedernden Wirkung zu. Die Umgebung wird insbesondere durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie durch die bebaute Ortslage von Vöhrum geprägt.

Beeinträchtigungen bestehen insbesondere durch Schall- und Geruchsimmissionen, durch Landwirtschaft und das hohe Verkehrsaufkommen.

### Kultur und Sachgüter

Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert sind nicht erkennbar. Aufgrund des ehemaligen Grenzbereiches zwischen den Ämtern Peine und Meinersen sind Bodenfunde nicht auszuschließen. Im Plangebiet ist ein denkmalgeschützter historischer Grenzstein vorhanden.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet weist aufgrund seiner derzeitigen Nutzung (Acker, Schnittblume auf Ackerfläche) keine besondere Erholungseignung für die Bevölkerung auf. Zudem ist der Bereich durch Verkehrslärm, vor allem von der östlich vorbeiführenden Landesstraße L 412 bis zu einem gewissen Grade belastet.

Wegen der Lage des Änderungsbereich am Rande von landwirtschaftlichen Flächen, kann es zu Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft im Plangebiet kommen, die sich aber im üblichen Rahmen am Ortsrand bewegen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, die die Schallbelastung auf die umliegend angrenzenden – vor allem südlich der Straße Landwehrfeld - gemischten Bauflächen zum Bestandteil hatte. Untersucht wurde die Anlieferung, Kundenverkehr, Kundenstellplätze, Einkaufswagen-Sammelbox und Haustechnik gem. TA Lärm in Bezug auf die Emissionen.

Um die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) einzuhalten, ist gem. Gutachten (Schallgutachten 2246/06; goritzka akustik, Leipzig) folgendes zu beachten:

- Die Marktanlieferung ist auf den Beurteilungszeitraum "Tag" (6<sup>00</sup> Uhr bis 22<sup>00</sup> Uhr) zu beschränken.
- Während der Anlieferungszeit sind die LKW-Motoren abzustellen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag (z.B. Pflasterbelag ohne Fase) einzubauen.
- Die ausgewiesenen Schallleistungspegel (Verflüssiger 67,0 dB(A); Abluft Verkaufsraum, Abluft Verbundanlage und Heizung 65,0 dB(A)) für die Lufttechni-

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

schen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das Schallspektrum dieser Anlagen muss Einzeltonfrei sein.

Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen ist durch die Modellierung der Fahrstrecke nach TA Lärm in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die zuvor genannten Immissionsrichtwerte werden unterschritten. Die fünf Anlieger der Straße Landwehrfeld verändern die berechneten Werte unwesentlich. Weitere Nutzungen bestehen z. Zt. nicht.

Im Ergebnis ist - bezogen auf die zukünftige Nutzung (Verbrauchermarkt) - die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den südlich angrenzend vorhandenen Wohnbereichen gewährleistet.

### 3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

---

Bei Umsetzung der Planung kommt es grundsätzlich zu Auswirkungen auf die überprüften Schutzgüter. Dabei muss zwischen nicht erheblichen und erheblichen Auswirkungen unterschieden werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft/ Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch werden keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Das Plangebiet weist in der Regel für die o. g. Schutzgüter keine besondere Bedeutung auf und wird durch das geplante Vorhaben insoweit in seiner Funktion auch nicht wesentlich schlechter gestellt. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch gilt, dass das erforderliche schalltechnische Gutachten die zukünftigen Auswirkungen der Planung festgestellt hat. Die Immissionsrichtwerte werden im Bereich der angrenzenden Bauflächen eingehalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehene Nutzung des Plangebietes im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. So kommt es durch die Flächenversiegelungen im Vorhabenbereich mit seinen Parkplätzen zu einer mehr oder weniger vollständigen Zerstörung des Bodenlebens. Gleiches gilt für die am Südrand des Plangebietes vorgesehene Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung verhindert.

Sofern die Planung nicht umgesetzt würde, wird das Plangebiet in seiner bisherigen Struktur verbleiben. Gegebenenfalls könnte die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden. Der Umweltzustand würde sich insgesamt nicht verändern.

### 3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN

---

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

- ⇒ Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).
- ⇒ Tiere und Pflanzen – Landschaft. Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotop – Landschaftsbild).
- ⇒ Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

### 3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

#### Naturräumliche Schutzgüter

##### - Vermeidung/ Minimierung

Mit dem Plangebiet wurde ein Standort gewählt, der nutzungsbedingt durch die angrenzende Landesstraße vorbelastet ist.

Die Inanspruchnahme dieses bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung überplanten Bereichs vermeidet die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Flächen an anderer Stelle und damit eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft.

Weiterhin stellen die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes als Ergänzung zu den bestehenden Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild dar.

##### - Kompensation

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags angewandt.

Für den Teilbereich 1 ergibt sich:

Die Bestandssituation für das Schutzgut wird wie folgt charakterisiert und bewertet:

Biotoptyp	Code	Flächen- größe in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Acker	AL	0,61	1	0,61
Blumenfeld	EGB	0,07	1	0,07
Landesstraße 412				
▪ Versiegelung	X	0,23	0	0,00
▪ Alte Baumreihe (Linde)	HBA	0,12	4	0,48
Straße Landwehrfeld	X	0,13	0	0,00
<b>Gesamt</b>		<b>1,16</b>		<b>1,16</b>

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sehen folgende Biotoptypen vor:

Fläche	Festsetzungen	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor/ha	Werteinheit
0,54 ha	Baugebiet	- Versiegelung (X)	0,43 ha	0	0,00
		- Grünanlagen (PZA)	0,11 ha	2	0,22
0,04 ha	Priv. Grünfläche	- Grünanlagen (PZA)	0,04 ha	2	0,08
0,58 ha	Straßenverkehrsfläche	- Versiegelung (X)	0,46 ha	0	0,00
		- Lindenallee (HBA)	0,12 ha	4	0,48
<b>Gesamt</b>			<b>1,16 ha</b>		<b>0,78</b>

Ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Es besteht im Plangebiet ein Defizit von 0,38 WE.

Die Kompensation erfolgt im Teilbereich 2. Dieser dient zur Absicherung der Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Auf dem rd. 0,22 ha großen Flurstück 123/75, Flur 4 der Gemarkung Duttonstedt wird auf einer Fläche von 0,19 ha ein naturnahes Feldgehölz in Form einer Strauchhecke angelegt und dauerhaft erhalten. Die Fläche wird aktuell als Grünland intensiv genutzt.

Je 10 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche sind drei standortgerechte, heimische Laubgehölze (vgl. Pflanzenliste 2 im Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch Neue zu ersetzen.

Biotoptyp - Bestand	Code	Flächengröße In m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland	GIT	0,19	1	0,19
<b>Gesamt</b>		<b>0,19</b>		<b>0,19</b>

Biotoptyp - Planung	Code	Flächengröße In m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Strauchhecke	HFS	0,19	3	0,57
<b>Gesamt</b>		<b>0,19</b>		<b>0,57</b>

Durch die Maßnahme wird im Bereich der Ausgleichsfläche eine Aufwertung um 0,38 Werteinheiten geschaffen (Planungswert abzgl. Bestandwert).

Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ist ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch Übernahme in den Geltungsbereich geregelt.

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

### 3.2.5 PLANUNGSALTERNATIVEN

---

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden unterschiedliche Planungsalternativen/ Standorte im Ortsteilgebiet im Hinblick auf die Eignung für die vorgesehene Nutzung geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass vergleichbar günstig gelegene Flächen, vor allem in der erforderlichen Größe, im Ortsteilgebiet derzeit nicht kurzfristig zur Verfügung stehen.

### 3.3 ZUSATZANGABEN

---

#### 3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

---

Um die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abschätzen zu können sowie die notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beurteilen zu können, wurde eine Bestandserfassung der Biotoptypen auf der Grundlage von Begehungen vorgenommen. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ, März 2004). Der Untersuchungsraum wird auf das Plangebiet selbst beschränkt.

Weiterhin werden im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Plangebietes die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine, Bodenübersichtskarten sowie das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags

#### 3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen und diese Erfahrungen in ihre weiteren Bauleitplanungen einfließen lassen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die naturräumlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung und Realisierung der Ersatzmaßnahmen wird im Sinne des in dem zu schließenden Vertrag formulierten Entwicklungszieles überprüft.

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

### 3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich, um für den Ortsteil Vöhrum im Sinne der grundzentralen Aufgaben die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern bzw. zu verbessern. Die vorliegende Planung schafft hierfür die rechtliche Grundlage.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Bebauungsplans vergrößert im Hinblick auf die naturräumlichen Schutzgüter den Eingriffstatbestand gegenüber den Bestandsflächen. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben verursachte Eingriff im Plangebiet (Geltungsbereich 2) durch die Festsetzung von Grünflächen mit Anpflanzfestsetzungen (Gehölzpflanzungen) vollständig kompensiert wird.

Das Plangebiet des Nahversorgers wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, bzw. ein Teilbereich erfährt eine Nutzung als Schnittblume auf Ackerfläche.

Zur Anbindung des Nahversorgers an die Landesstraße L412 (Burgdorfer Straße) ist es erforderlich eine Linksabbiegerspur auf der Landesstraße zu errichten. Durch das Entfallen des westlich an die Landesstraße angegliederten Parkstreifens wird keine zusätzliche Versiegelung erfolgen. In den Bestand der Lindenallee entlang der L412 außerhalb der OD greift die Planung nicht ein.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter und die überwiegende Anzahl der Schutzgüter des Naturschutzes ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Es befinden sich im Plangeltungsbereich ein historischer Grenzstein, der verlegt werden muss. Sonstige schützenswerte Kulturgüter sind nicht bekannt. Der Bereich ist bereits durch Wohnnutzung, Landwirtschaft (ehemals) und Straßenverkehr vorbelastet. Infolge der Planung bzw. der zu erwartenden Realisierung der Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser anzunehmen.

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

#### 4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### - Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Peine** gibt mit Stellungnahme vom 07.02.2007 folgende Hinweise:

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

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Vöhrum.
2. Aufgrund von Messungen an unseren Hydranten im Bereich der "Burgdorfer Straße" hat sich gezeigt, dass die entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 405 geforderte Löschwassermenge für das Plangebiet nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann. So liegt an einem Hydranten im Bereich "Burgdorfer Straße/ Landwehr" eine Leistung von lediglich 100 l/min vor. Die Hydrantenleistung in der "Burgdorfer Straße" Nr. 24 und 27 beträgt nur 600 l/min.
3. Bei 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.

##### - Immissionsschutz

Der **Landkreis Peine – Untere Immissionsschutzbehörde** gibt mit Schreiben vom 12.02.2007 die folgende Stellungnahme ab:

Seitens der "*Unteren Immissionsschutzbehörde*" ergeht folgende Stellungnahme:

Das Gutachten Nr. 2246/06 des Ingenieurbüros Goritzka und Partner ist bindend für die Umsetzung der Baumaßnahme. Insbesondere ist der Gutachter für den Bereich "Haustechnik" und die nach 22.00 Uhr und an den Wochenenden auftretenden Immissionen an der Planung und Realisierung zu beteiligen.

##### - Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt mit Schreiben vom 02.02.2007 folgende Hinweise:

Die derzeitige Ausweisung sollte sich an der Bewirtschaftungsrichtung orientieren. Dies würde bedeuten, dass im nördlichen Bereich die Plangrenze weiter Richtung Westen verschoben werden sollte, um eine einheitliche Bewirtschaftungslinie zu erzielen. Ansonsten entsteht ein Keil auf dem verbleibenden Ackerbereich mit entsprechenden Bewirtschaftungsschwernissen.

Nach Begründungstext entsteht ein Ausgleichsdefizit, welcher an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Da die angrenzende Ackerfläche noch landwirtschaftlich genutzt wird, treten von hier landwirtschaftliche Immissionen in Form von Geruch, Staub und Geräuschen auf. Wir empfehlen, eine dreireihige Heckenanpflanzung an der westlichen Plangrenze anzulegen, um diese angesprochenen Immissionen abzuf-

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

fern. Dies kann auch das Ausgleichsdefizit vermindern und damit an anderer Stelle mit Grund und Boden sparsam umgehen lassen.

Darüber hinaus sollte im Begründungstext noch einmal ein Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen gegeben werden, die im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen sind.

Der Weg "Landwehrfeld" dient auch der örtlichen Landwirtschaft als Verbindungsweg zum Erreichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der ruhende Verkehr sollte im Wegebereich ausgeschlossen sein, um die größeren landwirtschaftlichen Maschinen nicht zu behindern.

Das **Niedersächsische Landvolk** gibt mit Schreiben vom 07.02.2007 folgende Hinweise:

Die geplante Ausbaubreite der Straße "Landwehrfeld" erachten wir als zu gering. Hier sollte eine Breite von 7 m angestrebt werden, um die Durchlässigkeit für landwirtschaftlichen Verkehr (auch überbreite Maschinen mit verkehrsrechtlicher Zulassung) zu gewährleisten.

---

## 5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

---

### 5.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 22.01.2007 bis 05.02.2007.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten sowie zu Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

### 5.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.01.2007 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 16.02.2007 abzugeben.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten sowie zu Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 03.04.2007 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.05.2007 gebeten. Mit diesem Schreiben wurden sie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2007 bis 30.04.2007 informiert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Dritter



---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

eingegangen. Die vorgetragenen Anregungen führten z. T. zu Ergänzungen in der Begründung. Änderungen an den Plandarstellungen haben sich nicht ergeben.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB gemacht.

### 5.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

---

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 30.03.2007 bis zum 30.04.2007 durchgeführt. Die vorgetragenen Anregungen führten z. T. zu Ergänzungen in der Begründung. Änderungen an den Plandarstellungen haben sich nicht ergeben.

## 6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

---

### 6.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

---

Der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Peine betrifft einen Bereich im Nord – Westen der Ortslage Vöhrum, direkt an die Landesstraße L 412 und die kommunale Straße Landwehrfeld angrenzend. Zusätzlich wird über einen zweiten Geltungsbereich im Osten der bebauten Ortslage Stederdorf die erforderliche Ausgleichsmaßnahme abgesichert.

Bedingt durch die Eingeschränktheit des Ortsteils Vöhrum im nordöstlichen Bereich durch das Naturschutzgebiet der Fuhse-Niederung und im südlichen Bereich durch das Schienennetz der Deutschen Bahn besteht das vorwiegende Entwicklungspotential für diesen Ortsteil in Nordwest-Richtung, welches sich durch eine Ausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan in Form von gemischten Bauflächen und Wohnflächen widerspiegelt. Im wesentlichen werden hier Landwirtschaftliche Flächen überplant.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorger Landwehrfeld" soll dem Infrastrukturbedarf des Ortsteils Vöhrum Rechnung getragen werden. Gemäß CIMA Einzelhandelsuntersuchung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig aus dem Jahre 2005 sind im Ortsteil Vöhrum ca. 2.610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im periodischen Bedarf vorhanden. Umgerechnet auf die Einwohnerzahl ergibt sich gemäß CIMA eine Verkaufsfläche je Einwohner von 0,36 m<sup>2</sup>. Ergänzt um das vorliegende Vorhaben würde sich die Verkaufsfläche pro Einwohner auf 0,46 m<sup>2</sup> erhöhen, wodurch die im Einzelhandelskonzept festgelegte Erheblichkeitsschwelle von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner nicht überschritten wird. Das Vorhaben weist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> aus. Die Verkaufsfläche setzt sich zusammen aus ca. 755 m<sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter, ca. 25 m<sup>2</sup> Backshop und ca. 19 m<sup>2</sup> Windfang. Die Großflächigkeit und die damit notwendig werdende Ausweisung als Sondergebiet

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

gem. § 11 BauNVO Abs. 3 (3) ist nicht gegeben. Es wird ein Mischgebiet für den Nahversorger festgesetzt.

Zur Anbindung des Nahversorgers an die Landesstraße L 412 ist der Ausbau des Abzweigs Landwehrfeld erforderlich. Um den Knoten verkehrssicher zu gestalten, wird eine Linksabbiegespur auf der Landesstraße errichtet. In diesem Zusammenhang wird die Straße Landwehrfeld grundhaft erneuert. Bei dem Ausbau wird die zukünftige Entwicklung des angrenzenden Gebiets berücksichtigt.

Im westlichen Parkstreifen der Burgdorfer Straße steht ca. 10 m südlich der Einbindung in das Landwehrfeld der historische Grenzstein Nr. 12 zwischen den ehemaligen Ämtern Peine und Meinersen, der im Zuge der Planrealisierung versetzt werden muss.

Für den anlagenbezogenen Lärm erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens.

## 6.2 VERFAHRENSABLAUF

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.01.2007 bis 05.02.2007.

Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebracht. Vorwiegend wurden die Schallproblematik und Verkehrssicherheit angesprochen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.01.2007 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen

– auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 16.02.2007 abzugeben.

Insbesondere äußerten sich die folgenden Behörden:

- Landkreis Peine – untere Immissionsschutzbehörde (Hinweis auf den Immissionsschutz)
- Landkreis Peine – untere Naturschutzbehörde (Hinweis zu Flora und Fauna, Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsfläche)
- NLSTBV (Hinweis u. a. zu den Aspekten Bauverbotszone, Werbeanlagen, Stellplätze, Immissionsschutz, Straßenausbauplanung)
- Niedersächsisches Landvolk (Hinweis auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs bzgl. der Straßenplanung, Kompensationsflächen)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Hinweis auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs bzgl. der Straßenplanung, landwirtschaftliche Emissionen)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 03.04.2007 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.05.2007 gebeten. Mit diesem Schreiben wurden sie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2007 bis 30.04.2007 informiert. Neue Aspekte, die zu Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans führten, brachten die folgenden Träger:

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

- Landkreis Peine – untere Naturschutzbehörde (Hinweis zu Flora und Fauna, Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsfläche)
- NLSTBV (Hinweis u. a. zu den Aspekten Werbeanlagen, Straßenausbauplanung/Vereinbarungen)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Hinweis zu möglichen bergbaulichen Nutzungen)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen Dritter – vorliegend direkte Anwohner im unmittelbaren Umfeld der vorliegenden Planung – abgegeben. Vorgebracht wurden vor allem Hinweise zu den Aspekten der Schallproblematik und Verkehrssicherheit.

Hinweise zur späteren Umsetzung/ Realisierung des Vorhabens werden als allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen.

### 6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

---

Durch die vorliegende Planung werden Emissionen erzeugt, die die Schutzansprüche angrenzender Nutzungen tangieren. Damit keine Immissionskonflikte entstehen, trifft der Bebauungsplan bzw. der Durchführungsvertrag entsprechende Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, w. z. B. Beschränkung der Anlieferung auf den Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr).

Die Straßenplanung erfolgt durch ein Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel und den Fachbereichen der Stadt Peine auf der Basis geltender Vorschriften und Empfehlungen.

Die Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die konkrete Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG gibt an, welcher Kompensationsbedarf besteht und wie kompensiert wird. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, so dass kein Defizit entsteht.

Die aufgeführten Aspekte sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB ist der tabellarischen Zusammenstellung zu den Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB zu entnehmen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat der Stadt Peine am 28.06.2007 gefasst. Die Begründung mit Umweltbericht wurde beschlossen.

---

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

## **7.0 BODENORDNUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND KOSTEN**

---

### - Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

### - Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind die Anschlüsse an die Landesstraße L 412 herzustellen und die Straße Landwehrfeld auszubauen sowie die Netze für Wasser, Abwasser und elektrische Energie sowie ggf. Gas auszubauen bzw. auf das Grundstück zu führen.

Für das anfallende Niederschlagswasser wird die Versickerung sowohl für die Bauflächen als auch für den neu zu errichtenden Straßenkörper vorgesehen.

### - Kosten

Durch den Ausbau der Straße Landwehrfeld für die Anbindung der mittelfristig geplanten Bauflächenerweiterungen der Stadt im Bereich des Landwehrfeldes wird ein Kostenanteil dieses Straßenkörpers von der Stadt Peine übernommen. Der Anteil ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Da vorgesehen ist, das Gebiet von einem Investor erschließen zu lassen, werden die weiterführenden Kosten von dem Investor übernommen.

## **8.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.03.2007 bis 30.04.2007 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 28. 06.2007 durch den Rat der Stadt Peine unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum o. g. Bebauungsplan beschlossen.

Peine, den 27.08.2007

gez. Michael Kessler  
(Michael Kessler)  
Bürgermeister

Stadt Peine, Ortsteil Vöhrum, Landkreis Peine

**ANHANG PFLANZLISTE**

<u>Pflanzenliste 1 (Mittelgroße und kleine Laubbäume):</u>		Höhe/Breite
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+ (W)	Prunus avium	20/10
Traubenkirsche (F, WA)	Prunus padus	15/08
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+(F)	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
Salweide (WA)	Salix caprea	10/05

<u>Pflanzenliste 2 (Sträucher):</u>		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Grauweide, Aschweide (F,WA)	Salix cinerea	4,0/3,0
Ohrweide (F,WA)	Salix aurita	3,0/3,0
Mandelweide (F)	Salix triandra	4,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	5,0/3,0
Purpurweide *+(F,WA)	Salix purpurea	6,0/3,0
Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	7,0/4,0
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	7,0/5,0
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0
Rote Johannisbeere (F)	Ribes rubrum	2,0/1,5
Schwarze Johannisbeere (F)	Ribes nigrum	2,0/1,5

**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

1	Agentur für Arbeit, Peine	keine Stellungnahme
2	E.ON Avacon AG, Burgwedel	keine Stellungnahme
3	Braunschweig Energy	keine Stellungnahme
4	E.ON Avacon AG, Salzgitter keine Anregungen	Stellungnahme vom 04.04.2007
5	ExxonMobil Production Deutschland GmbH keine Anregungen	Stellungnahme vom 05.04.2007
6	GLL, Braunschweig	keine Stellungnahme
7	Handwerkskammer Braunschweig	keine Stellungnahme
8	Industrie- und Handelskammer Braunschweig keine Anregungen	Stellungnahme vom 11.04.2007
9	Kabel Deutschland GmbH	keine Stellungnahme
10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 27.04.2007

Aus bergbaulicher Sicht nehmen wir zu den o. g. Planungen wie folgt Stellung:

Der Teilbereich 1 der o. g. Planung befindet sich in dem Bergwerksfeld "Schwicheldt" der "Peiner Träger Gesellschaft m.b.H." mit Sitz in Peine. Es wird gebeten, die Gesellschaft an der Planung zu beteiligen.

Sachbearbeiter: Herr Scharfenberg (Tel.: 05323/ 723205)

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Peiner Träger Gesellschaft m.b.H. mit Sitz in Peine wird an dem Verfahren beteiligt. Auf die Lage des Bergwerksfeldes Schwicheldt erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

**Begründung:**

Nach telefonischer Rücksprache mit der Peiner Träger Gesellschaft m. b. H., wurde an die Glückauf Wohnungsgesellschaft mbH, Salzgitter weiterverwiesen. In deren Unterlagen wird das Bergwerksfeld "Schwicheldt" geführt, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit aber keinen Einfluss auf die Bauleitplanung haben. Der Wohnungsgesellschaft werden die Unterlagen zwecks schriftlicher Stellungnahme zugesandt. Gemäß Stellungnahme vom 21.05.2007 der Glückauf Wohnungsgesellschaft bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Die Vorgehensweise dient der Planungssicherheit und der zügigen Umsetzung des Bebauungsplans.

11 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie keine Stellungnahme

12 Glückauf Wohnungsgesellschaft mbH Stellungnahme vom 21.05.2007

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 16.05.2007 sowie auf das mit unserem Herrn Schulte geführte Telefongespräch.

Nach Prüfung unserer Unterlagen haben wir festgestellt, dass im Bergwerksfeld "Schwicheldt" der Peiner Träger GmbH kein Bergbau umgegangen ist.

Insofern bestehen unsererseits keinerlei Bedenken gegen die vorliegende Planung.

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

13 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel Stellungnahme vom 07.05.2007

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB sind meine Anmerkungen weitestgehend übernommen worden.

Ich möchte hiermit wiederholen, dass auch genehmigungsfreie Werbeanlagen in der Bauverbotszone nicht zulässig sind. Dieses ist in der textlichen Festsetzung II.1 sicherzustellen.

Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn die technische Abstimmung mit Vorlage von zustimmungsreifen Unterlagen wie auch Pläne über den Ausbau der Linksabbiegespur erfolgt ist, und hierüber eine Vereinbarung abgeschlossen wird, worin auch die Unterhaltung des Einmündungsbereiches geregelt wird. Da sich zukünftig nur ein kleiner Teil des Einmündungsbereiches außerhalb der OD befindet, wird angeregt, dass die Stadt Peine die Unterhaltung des gesamten Einmündungsbereiches übernimmt.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB vor.

**Beschluss:**

An den Festsetzungen wird festgehalten. Die Begründung wird um einen Hinweis auf die erforderliche Abstimmung und Unterhaltung ergänzt.

Die Stadt wird eine einvernehmliche Abstimmung mit dem NLSTBV im Rahmen der Realisierung herbeiführen.

**Begründung:**

In der Bauverbotszone sind bereits Hochbauten und Nebenanlagen – auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind – ausgeschlossen. Damit sind auch Werbeanlagen unzulässig.

Die abgestimmte Genehmigungsplanung für den Knotenpunkt ist von dem Straßenplaner bei dem NLSTBV eingereicht. Zusätzlich ist das Verfahren für die Verschiebung des OD Steines bei dem Landkreis eingeleitet.

In dem Trägeranschreiben wird darauf hingewiesen, dass parallel zum Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) durchgeführt wird.

14 Landkreis Peine Stellungnahme 24.04.2007

Als Träger öffentlicher Belange nehme ich zum o. g. Bebauungsplan gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:

**Fachdienst Straßen - Straßenmeisterei:** keine Anregungen

**Fachdienst Straßenverkehr:** keine Anregungen

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

Es wird auf die Stellungnahme vom 12.02.2007 verwiesen.

*In der Stellungnahme vom 12.02.2007 hatte die Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde des Landkreises Peine Folgendes ausgeführt:*

Seitens der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" werden keine Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben.

Seitens der "Unteren Immissionsschutzbehörde" ergeht folgende Stellungnahme:

Das Gutachten Nr. 2246/06 des Ingenieurbüros Goritzka und Partner ist bindend für die Umsetzung der Baumaßnahme. Insbesondere ist der Gutachter für den Bereich "Haustechnik" und die nach 22.00 Uhr und an den Wochenenden auftretenden Immissionen an der Planung und Realisierung zu beteiligen.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stellungnahme vom 12.07.2007 ist bereits in der Begründung enthalten.

**Begründung:**

Die Hinweise sind bereits zum Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgebracht worden, und in Folge in die Begründung eingestellt.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Es werden erhebliche Bedenken gegen die Planung erhoben, da die Stellungnahme vom 12.02.2007 nicht berücksichtigt wurde. Es fehlt noch immer die Eingrünung an der Westseite des geplanten Nahversorgers sowie eine Festsetzung zum Erhalt der Lindenallee an der Landesstraße.

Der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme am Gainbusch wird im Grundsatz zugestimmt; diese ist mit 0,19 ha jedoch zu klein. Zum Ausgleich der Bodenversiegelung wären 0,215 ha erforderlich, zuzüglich der Mehrversiegelung durch die Linksabbiegespur. Die Ausgleichsfläche muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss eigentumsrechtlich gesichert sein.

Die notwendige Feldhamstererfassung ist umgehend vorzunehmen (vgl. S. 15 des Umweltberichtes). Das Ergebnis ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB in die Abwägung einzubeziehen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

Redaktioneller Hinweis: auf dem Titelblatt mit der Gebietsabgrenzung müsste es in der rechten Spalte heißen "... im Osten der Ortslage Stederdorf".

**Beschluss:**

An den Festsetzungen und der Begründung wird festgehalten.  
Die Lagezuweisung der Ausgleichsfläche auf der Gebietsabgrenzung wird korrigiert.

**Begründung:**

Der Verbrauchermarkt wird im Vorgriff auf ein weiter westlich angrenzendes Baugebiet errichtet, so dass sich der Ortsrand kurz- bis mittelfristig nach Westen verlagern wird. Die Notwendigkeit einer Ortsrandeingrünung an dieser Stelle besteht somit nicht. Die Straßenplanung für den Knotenpunkt sieht keinen Eingriff in die vorhandene Lindenallee entlang der Burgdorfer Straße vor. Die Aufnahme des außerhalb der OD liegenden Bereichs der Landesstraße in den Geltungsbereich dient der Verkehrssicherheit (Sicherung der Sichtdreiecke). Die angrenzende Allee fällt in die Zuständigkeit des Straßenbaulasträgers. Sollte im Zuge der Umsetzung doch in den Bestand eingegriffen werden müssen, ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Durch den Wegfall des vorhandenen Parkstreifens zugunsten der Linksabbiegespur wird eine zusätzliche Versiegelung verhindert.



Die Eingriffsbewertung ist nachvollziehbar und verwendet ein anerkanntes Modell. Für das errechnete Ausgleichsdefizit werden geeignete und ausreichend große Maßnahmen für einen Ausgleich festgesetzt. Die naturschutzfachlichen Belange werden somit ausreichend im Sinne von § 1 (7) BauGB beachtet. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme erfolgt über den zweiten Geltungsbereiches in dem Bebauungsplan.

Ende April erfolgte eine Begehung zur Feldhamstererfassung, die aufgrund der Pflüfung des Ackers keine Aussage zuließ. Bei einer erneuten Begehung am 15.05.2007 wurde kein Feldhamstervorkommen festgestellt.

**15 Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

**Stellungnahme vom 17.04.2007**

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden geprüft. Zu o. g. Vorhaben nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben wir mit Schreiben vom 02.02.2007 eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Dies hat weiterhin Gültigkeit, sofern einzelne Belange nicht abgeholfen wurde. Neu aufgenommen ist eine externe Ersatzmaßnahme (Teilbereich 2) in der Gemarkung Duttenstedt.

Wir gehen davon aus, dass es hier bezüglich der Inanspruchnahme mit dem Bewirtschafter/ Eigentümer eine einvernehmliche Abstimmung gegeben hat.

**Beschluss:**

An den Festsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

**Begründung:**

Die mit Schreiben vom 02.02.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Hinweise sind in der Planung berücksichtigt bzw. aufgenommen durch Hinweis an entsprechender Stelle in der Begründung. Zwischen Eigentümer und Investor besteht ein Vorvertrag zur Nutzung der Ausgleichsfläche.

**16 Nds. Landvolk**

**Stellungnahme vom 05.04.2007**

Wir begrüßen, dass unsere Anregungen hinsichtlich der Kompensationsfläche aufgenommen wurde.

Die von uns mit Stellungnahme vom 08.02.2007 geäußerten Bedenken hinsichtlich der Ausbaubreite der Straße "Landwehrfeld" erhalten wir weiterhin aufrecht.

*In der Stellungnahme vom 08.02.2007 hatte das Nds. Landvolk Folgendes ausgeführt:*

Aus Sicht der von uns zu vertretenden landwirtschaftlichen Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Die geplante Ausbaubreite der Straße "Landwehrfeld" erachten wir als zu gering. Hier sollte eine Breite von 7 m angestrebt werden, um die Durchlässigkeit für landwirtschaftlichen Verkehr (auch überbreite Maschinen mit verkehrsrechtlicher Zulassung) zu gewährleisten.

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen bietet sich die Verwendung eines Reststückes einer anderen Ausgleichsmaßnahme an. Dabei handelt es sich um das ca. 1.000 qm große Flurstück 39/1 in der Flur 10.

Bei Berücksichtigung unserer Anmerkungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der oben genannten Planung.

**Beschluss:**

An den Festsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

**Begründung:**

Im Zuge der Straßenplanung wurden die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs bereits berücksichtigt. Die Straße Landwehrfeld wird auf einer Länge von ca. 110 m in einer Gesamtbreite von 19,50 m ausgebaut. Beidseitig der 6,50 m breiten Fahrbahn werden begleitend kombinierte Geh-/Radwege in einer Breite von 2,50 m mitgeführt. Zwischen Fahrbahn und kombiniertem Geh- und Radweg wird zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs beidseitig ein 4,00 m breiter Streifen unterteilt in Grünfläche und 2,00 m breite, durchlaufende Stellplatzfläche ausgebildet. Die Fahrbahn wird 6,50 m breit ausgebaut, so dass die Befahrung für die Landwirtschaft gewährleistet wird. Auf die Stellungnahme besteht ein Hinweis in der Begründung. Die benannte Ausgleichsfläche ist aufgrund zu geringer Größe zugunsten der vorliegenden Fläche verworfen worden.

**17 Polizeikommissariat Peine Stellungnahme vom 05.04.2007**

keine Anregungen

**18 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig keine Stellungnahme**

**19 Stadtwerke Peine GmbH keine Stellungnahme**

**20 T-Com keine Stellungnahme**

**21 Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter GmbH keine Stellungnahme**

**22 Wasserverband Peine Stellungnahme vom 03.05.2007**

Zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Peine sind aus der Sicht des Wasserverbandes Peine keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.02.2007.

*In der Stellungnahme vom 07.02.2007 hatte der Wasserverband Peine Folgendes ausgeführt:*

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

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Vöhrum.
2. Aufgrund von Messungen an unseren Hydranten im Bereich der "Burgdorfer Straße" hat sich gezeigt, dass die entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 405 geforderte Löschwassermenge für das Plangebiet nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann. So liegt an einem Hydranten im Bereich "Burgdorfer Straße/ Landwehr" eine Leistung von lediglich 100 l/min vor. Die Hydrantenleistung in der "Burgdorfer Straße" Nr. 24 und 27 beträgt nur 600 l/min.
3. Bei 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.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten.

<b>23</b>	<b>Zentrale Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>24</b>	<b>Zweckverband Großraum Braunschweig</b>	<b>keine Stellungnahme</b>

**STADT PEINE, STADTTEIL VÖHRUM  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "NAHVERSORGER LANDWEHRFELD"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME  
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

**DRITTE**

**D1 Frank Prierer, Burgdorfer Str. 27, 31228 Peine Stellungnahme vom 02.04.2007**

Auf Grund unseres Gesprächs vom 30.03.2007 habe ich mir den überarbeiteten Bauplan für dieses Projekt angesehen. Die schon in meinem Schreiben vom 16.02.2007 erläuterten Befürchtungen finden hier überhaupt keine Berücksichtigung. Im Gegenteil, wenn diese Planung Realität werden sollte, würde ich nur erschwert auf mein Grundstück fahren können. Noch weniger wird es für mich möglich sein, mit meinem Fahrzeug ohne Gefahr vom Grundstück in den fließenden Verkehr zu kommen.

Die Einsicht in den laufenden Straßenverkehr beginnt dann erst für mich, wenn ich bereits mit ca.  $\frac{3}{4}$  Länge meines Fahrzeugs auf der Straße stehe. Das ist für mich unzumutbar.

Auf Grund meiner örtlichen Kenntnis wäre es sicherlich auch möglich, statt dieser geplanten Einfädungsspur den Ortsanfang in Richtung Sievershausen zu verlegen und hier ein Kreisverkehr zu installieren, der diese Einfädungsspur gar nicht erforderlich macht. Somit würden gleichzeitig 2 Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden. Zunächst würden die Verkehrsteilnehmer auch nicht mehr mit erhöhter Geschwindigkeit in den Ort fahren können und gleichzeitig würde der notwendige Parkraum erhalten bleiben. Mir wäre zusätzlich die Sicherheit gegeben, mich gefahrlos wie bisher in den fließenden Verkehr einzuordnen.

Ich bin gerne bereit, Ihnen auch diese Situation nochmals in einem Ortstermin zu erläutern.

Ich hoffe, dass mein Anliegen bei Ihnen Gehör findet und ich mich nicht einer anwaltlichen Hilfe bemächtigen muss.

Ihrer geschätzten Antwort entgegenstehend.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Die Straßenplanung erfolgt durch ein Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel und den Fachbereichen der Stadt Peine.

Der Wegfall des westlich an die "Burgdorfer Straße" angrenzenden Parkstreifens ermöglicht den Bau der vorgeschriebenen Linksabbiegespur zur verkehrsgerechten Anbindung der Straße "Landwehrfeld". Der vorhandene kombinierte Geh- und Radweg westlich der "Burgdorfer Straße" wird auf einer Breite von ca. 2,50 m ausgebaut. Ein Rückbau des Parkstreifens hat den Wegfall von Sichthindernissen durch den ruhenden Verkehr zur Folge. In nächster Umgebung werden zusätzliche Parkmöglichkeiten im Zuge des Ausbaus der Straße "Landwehrfeld" geschaffen. In Vorgesprächen wurde seitens des Straßenbaulastträgers ein Abzweig auf der freien Strecke außerhalb der OD abgelehnt, und für die Anbindung des Nahversorgers eine Linksabbiegespur gefordert.

**D2 Michael Schniete, Burgdorfer Str. 25, 31228 Peine Stellungnahme vom 17.04.2007**

Da Sie mir als bürgernah bekannt sind, wende ich mich in obiger Angelegenheit an Sie persönlich.

Als einer der Anlieger der Burgdorfer Straße bin ich mit der geplanten Umbaumaßnahme nicht zufrieden, da ich befürchte, dass auf uns als Anlieger nicht zu unterschätzende Probleme zukommen. Aus diesem Grund würde ich mich freuen, mit Ihnen zusammen die Situation vor Ort zu besichtigen und zu besprechen.

In der Hoffnung, dass Sie meiner Bitte nachkommen.

**STADT PEINE, STADTTEIL VÖHRUM  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "NAHVERSORGER LANDWEHRFELD"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

Nach Rücksprache der Abteilung Stadtplanung mit dem Anwohner präzisiert Herr Schniete seine Stellungnahme mit Schreiben vom 15.05.2007 wie folgt:

Bezugnehmend auf unser Telefonat teile ich Ihnen hier die Gründe gegen den Ausbau der Burgdorfer Straße in Vöhrum mit.

- Fehlende Pufferzone von Grundstücksauffahrt zur Straße (Wegfall des Parkstreifens wegen Linksabbiegespur).
- Vorgeschriebene Linksabbiegespur kein Argument, da der Penny Markt in Vöhrum auch keine Abbiegespur besitzt und in der Kurve liegt.
- Weitere Beispiele ein Telgte: Aldi, Tankstelle, Plus Markt, Edeka Markt.
- Die "Rennstrecke" nicht weiter ausbauen, da die Linksabbieger zum Markt eine natürliche Verkehrsberuhigung hervorrufen.
- Laut Aussage eines Landwirtes aus Vöhrum, ist das Abbiegen eines Treckers mit 2 Anhängern problemlos möglich.
- Durch das Verschwenken der Straße verschwinden die Fahrzeuge aus dem Sichtfeld.
- Auch ein wichtiges Argument: Ersparnis der aufwendigen und teuren Umbaumaßnahmen.

Ich hoffe auf eine positive Nachricht.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Die Straßenplanung erfolgt durch ein Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel und den Fachbereichen der Stadt Peine.

Der Wegfall des westlich an die "Burgdorfer Straße" angrenzenden Parkstreifens ermöglicht den Bau der vorgeschriebenen Linksabbiegespur zur verkehrsgerechten Anbindung der Straße "Landwehrfeld". Der vorhandene kombinierte Geh- und Radweg westlich der "Burgdorfer Straße" wird auf einer Breite von ca. 2,50 m ausgebaut. Ein Rückbau des Parkstreifens hat den Wegfall von Sichthindernissen durch den ruhenden Verkehr zur Folge. In nächster Umgebung werden zusätzliche Parkmöglichkeiten im Zuge des Ausbaus der Straße "Landwehrfeld" geschaffen. In Vorgesprächen wurde seitens des Straßenbaulasträgers ein Abzweig auf der freien Strecke außerhalb der OD abgelehnt, und für die Anbindung des Nahversorgers eine Linksabbiegespur gefordert. Für die Planrealisierung sind die vorgesehenen Maßnahmen erforderlich.

**D3 Wolfgang Brodmann, Landwehrfeld 3, 31228 Peine**

**Stellungnahme vom 27.04.2007**

Hiermit möchte ich darauf hinweisen, dass Sie bei der Planung für die Erschließung der Straße Landwehrfeld (VEP Nr. 7 Bereich 1) folgendes berücksichtigen. Der Zugang für Pkw zum Grundstück Landwehrfeld 3 muss über zwei Zugänge möglich sein. Ein Zugang führt links vom Haus vor die Garage. Ein Zugang führt rechts vom Haus auf den Hof hinter das Haus.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenplan wird um die Einfahrt ergänzt.

**Begründung:**

Der Anwohner besitzt bereits zwei Zufahrten zu seinem Grundstück, die in die Straßenplanung übernommen werden.

**STADT PEINE, STADTTEIL VÖHRUM  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "NAHVERSORGER LANDWEHRFELD"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

**D4 Ina u. Michael Lauxtermann, Landwehrfeld 1 B, 31228 Peine Stellungnahme vom 17.04.2007**

Im Zuge des o. g. Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Straße Landwehrfeld in Vöhrum ausgebaut.

Im Namen aller Anwohner möchten wir Sie bitten, uns verbindlich die Höhe der Kosten mitzuteilen, die auf jeden von uns umgelegt werden sollen.

Insbesondere stellt sich uns die Frage nach Kosten für:

- Rückbau und Neubau Fahrbahnteiler
- Teilrückbau Straße Landwehrfeld und Neubau Straße, inkl. Geh-/Radweg
- Parkbuchten und Grünstreifen inkl. Bepflanzung
- Zufahrten zu den Grundstücken
- Installation Straßenbeleuchtung
- Kanalarbeiten, inkl. Anschlüsse für Frisch-/Abwasser, Strom, Gas, Telefon usw.
- Sonstige Kosten wie Architekturleistungen, Gebühren usw.

Da nach Aussage des Hochbauamtes sämtliche Kosten im Stadium eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bekannt sind, erbitten wir Ihre Rückantwort bis zum 26.04.2007. Dieses Schreiben übersenden wir Ihnen im Auftrag der Anwohner.

Bitte senden Sie die jeweilige Kostenaufstellung jedoch separat an die jeweiligen Haushalte.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Die Kosten für vorangegangene Ausbaumaßnahmen bzw. Anliegerkosten sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**D5 Ina u. Michael Lauxtermann, Landwehrfeld 1 B, 31228 Peine Stellungnahme vom 27.04.2007**

Wir, die Anwohner der Straße "Landwehrfeld" in Peine-Vöhrum, möchten hiermit Stellung zum Bauvorhaben "Nahversorger Vöhrum" nehmen.

1. Lärm und Abgasbelästigung

Wird für die Anfahrt zum Nahversorger die Straße "Landwehrfeld" genutzt, bedeutet dies für uns eine erhebliche zusätzliche Lärm- und Abgasbelästigung.

Bei den momentan allgegenwärtigen Öffnungszeiten von Montag bis Samstag 8:00 bis 20:00 Uhr (bzw. 22:00 Uhr!!!!) werden hier den ganzen Tag ohne Unterbrechung An- und Abfahrten per Pkw stattfinden.

Der Anlieferverkehr per Lkw findet oftmals in den frühen Morgenstunden statt. Dies bedeutet nicht nur laufendes Motorengeräusch sondern auch Lärm, der durch das Entladen der Lkw's, Unterhaltungen, Flaschengeklapper etc. entsteht. Wer das "Piepen" beim Rückwärtsfahren der Lkw's kennt, möchte davon ganz sicher nicht morgens um 5 Uhr geweckt werden. In unserer Straße wohnen 6 Schul- bzw. Kindergartenkinder, für die eine Nachtruhe auch eine "RUHE" sein muss. Denn wie inzwischen wissenschaftlich erwiesen: Lärm macht krank.

Gemäß VEP Nr. 7 soll sich die Warenannahme auf der Südseite, also genau gegenüber unserer Wohnhäuser befinden. Hiergegen protestieren wir auf das Schärfste.

Für uns ist unbegreiflich, weshalb die Laderampe nicht auf der Nordseite liegen kann. Da sich hier nur freies Feld befindet, wird kein unmittelbarer Anwohner belästigt. Auch bei anderen Nahversorgern (z. B. Aldi, Plus in Telgte) kreuzt der Anlieferverkehr die Fahrwege der Kunden!! Gerade weil es sich hierbei um einen Neubau handelt und man noch alle Möglichkeiten hat, wundert es uns sehr, dass man hierbei keine Rücksicht auf die Anwohner zu nehmen scheint. Wir appellieren hiermit auch an Ihre Fürsorgepflicht, die Sie uns gegenüber haben und hoffen und erwarten, dass Sie uns diese Lärmbelästigung ersparen.

Weiterhin bitten wir zu gewährleisten, dass Klima-, Lüftungs- und Heizungsanlagen ebenfalls nicht in Richtung Süden liegen und dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

**STADT PEINE, STADTTEIL VÖHRUM  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "NAHVERSORGER LANDWEHRFELD"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, die die Schallbelastung auf die umliegend angrenzenden – vor allem südlich der Straße Landwehrfeld - gemischten Bauflächen zum Bestandteil hatte. Untersucht wurde die Anlieferung, Kundenverkehr, Kundenstellplätze, Einkaufswagen-Sammelbox und Haustechnik gem. TA Lärm in Bezug auf die Emissionen (Immissionsrichtwerte von 60/ 45 dB(A)). Um die bei dem Be- und Entladen entstehenden Geräusche zusätzlich zu mindern, wird zusätzlich an die Rampe anschließend eine zwei Meter lange und ca. 3,00 m hohe Wand errichtet, so dass der direkte Rampenbereich eingehaust ist. In den Festsetzungen und der Begründung sind die Ergebnisse eingeflossen, um gesunde Wohnverhältnisse der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten. Anlieferungen in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind ausgeschlossen. Beim Be- und Entladen müssen die Motoren der Anlieferfahrzeuge ausgeschaltet werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Richtwerte nachzuweisen. Die Überlegung der Anordnung der Laderampe nördlich des Gebäudes wurde aufgrund des kreuzenden Anlieferungsverkehrs aus Sicherheitsgründen verworfen.

**2. Kostenaspekt**

Vor ca. 2,5 Jahren wurde die Verkehrsinsel fertiggestellt, diese soll nach Zeitungsartikeln den Steuerzahler rund 60.000,00 EURO gekostet haben und war anschließend wegen ihres Nutzens heiß umstritten. Lt. VEP Nr. 7 soll nun diese Verkehrsinsel komplett wieder abgerissen werden, was schon Skandal genug ist. Vom Hochbauamt konnte uns nach persönlichen Vorsprechen keine Aussagen zu der Verteilung der Kosten auf die Anwohner gegeben werden.

Eine Anfrage beim Dezernat II (Kopie anbei) blieb bis heute ohne Antwort.

Momentan haben wir also diesbezüglich einen Informationsstopp bzw. –mangel von Ihrer Seite.

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass es für uns nicht akzeptabel wäre, sollten wir an den Kosten für den Ausbau der Straße beteiligt werden.

Wir bitten also hier um Information!!!

Wir möchten Ihnen hiermit weitere Vorschläge aufzeigen, die die Situation entschärfen würden:

- Die Ideallösung für alle Beteiligten wäre die Zufahrt zum Nahversorger nicht über die Straße "Landwehrfeld" sondern direkt von der Landesstraße.

**Vorteile:**

- o Keine unnötige Lärmbelästigung für die Anwohner
- o Eine höhere Akzeptanz bei der Bevölkerung (Stichwort: Steuerverschwendung)
- o Die Kosten für diese Variante dürften schätzungsweise unter der des momentanen Planes liegen, bzw. mindestens jedoch gleich hoch sein
- o Vorbereitung für eine weitere Stadtentwicklung in Richtung Norden und Westen, durch vorhandene Infrastruktur
- o Fuß- und Radfahrer aus Richtung Vöhrum würden den Nahversorger weiter unproblematisch über die Straße "Landwehrfeld" bzw. über die bestehende Verkehrsinsel erreichen.

Dafür wäre sicherlich ein Versetzen des Ortseingangsschildes notwendig. Sollte später der ganze Bereich westlich des Nahversorgers bis zur Straße "Zum Hämeler Wald" Baugebiet werden, wird dieses vermutlich auch versetzt. Warum denkt man also nicht etwas weiter und plant die Einfahrt zum Nahversorger und späteren Baugebiet von der Burgdorfer Straße? Immerhin scheint ein Versetzen des Ortseingangsschildes prinzipiell möglich, wie der VEP Nr. 7 zeigt.

**STADT PEINE, STADTTEIL VÖHRUM  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "NAHVERSORGER LANDWEHRFELD"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

---

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

---

**Beschluss:**

An den Festsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

**Begründung:**

Die Kosten für vorangegangene Ausbaumaßnahmen bzw. Anliegerkosten sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Straßenplanung erfolgt durch ein Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Wolfenbüttel und den Fachämtern der Stadt Peine unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften und Empfehlungen. In Vorgesprächen wurde seitens des Straßenbaulastträgers eine direkte Anbindung des Nahversorgers an die Landesstraße L 412 abgelehnt.

- Zur Sicherheit für Fußgänger auf der Straße "Landwehrfeld" und zur Reduzierung von Lärm und Abgasen bitten wir ebenfalls die Möglichkeit einer 30er Zone bzw. Poller zur Verkehrsberuhigung und ein Anlieferverbot der Ruhezeiten zu bedenken.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Die Straßenplanung erfolgt durch ein Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Wolfenbüttel und den Fachämtern der Stadt Peine unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften und Empfehlungen. Die Straße Landwehrfeld wird auf einer Länge von ca. 110 m in einer Gesamtbreite von 19,50 m ausgebaut. Beidseitig der 6,50 m breiten Fahrbahn werden begleitend kombinierte Geh-/Radwege in einer Breite von 2,50 m mitgeführt. Zwischen Fahrbahn und kombiniertem Geh- und Radweg wird zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs beidseitig ein 4,00 m breiter Streifen unterteilt in Grünfläche und 2,00 m breite, durchlaufende Stellplatzfläche ausgebildet. Ein Verkehrsberuhigung sieht die derzeitige Straßenplanung nicht vor. Anlieferungen in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind ausgeschlossen.

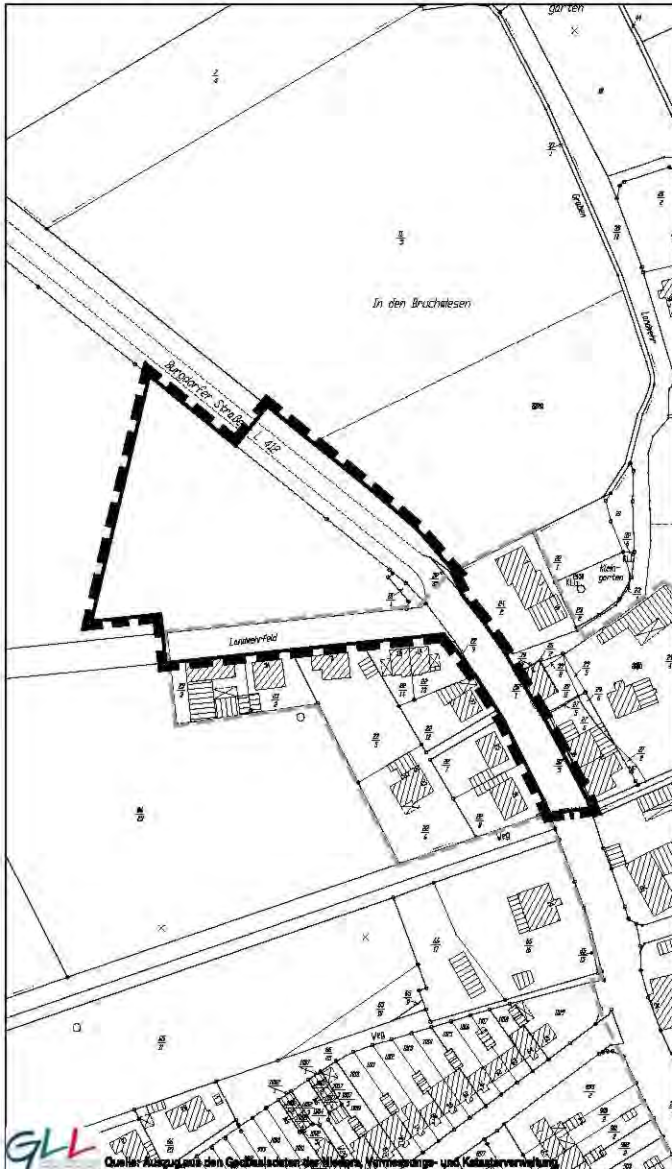


**STADT PEINE, STADTTEIL VÖHRUM****VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "NAHVERSORGER LANDWEHRFELD"**STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)**ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER**

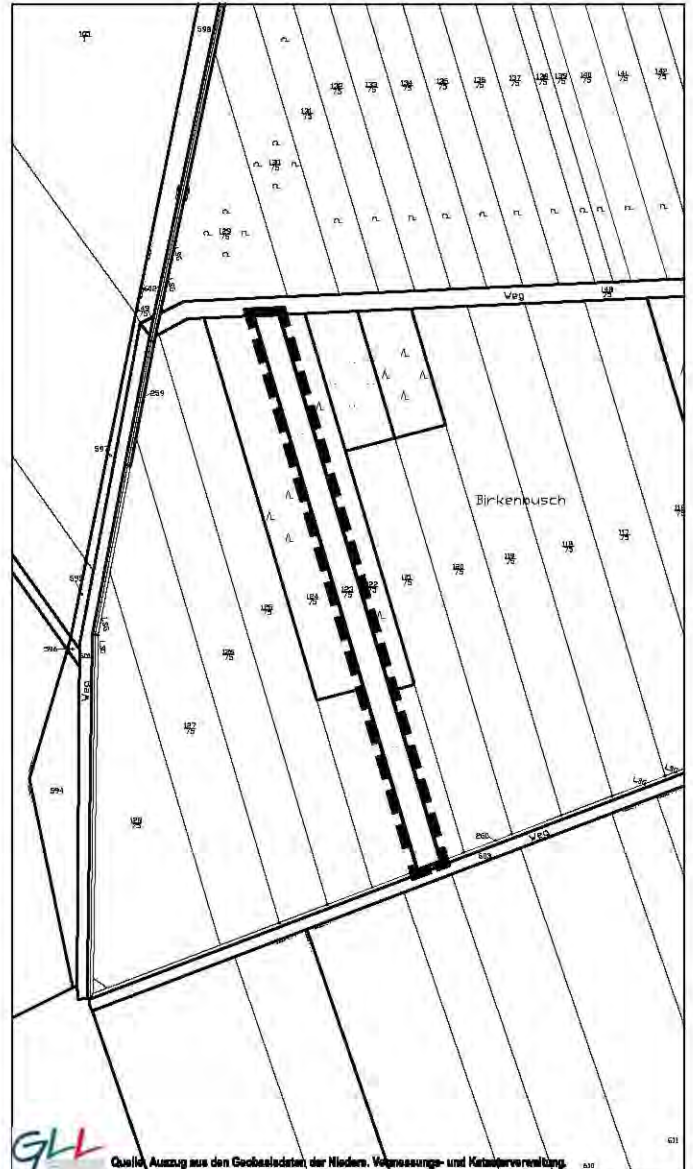
<b>BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>			<b>1</b>
1	Agentur für Arbeit, Peine	keine Stellungnahme	1
2	E.ON Avacon AG, Burgwedel	keine Stellungnahme	1
3	Braunschweig Energy	keine Stellungnahme	1
4	E.ON Avacon AG, Salzgitter	Stellungnahme vom 04.04.2007	1
5	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 05.04.2007	1
6	GLL, Braunschweig	keine Stellungnahme	1
7	Handwerkskammer Braunschweig	keine Stellungnahme	1
8	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 11.04.2007	1
9	Kabel Deutschland GmbH	keine Stellungnahme	1
10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 27.04.2007	1
11	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	keine Stellungnahme	2
12	Glückauf Wohnungsgesellschaft mbH	Stellungnahme vom 21.05.2007	2
13	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 07.05.2007	2
14	Landkreis Peine	Stellungnahme 24.04.2007	2
15	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 17.04.2007	4
16	Nds. Landvolk	Stellungnahme vom 05.04.2007	4
17	Polizeikommissariat Peine	Stellungnahme vom 05.04.2007	5
18	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	5
19	Stadtwerke Peine GmbH	keine Stellungnahme	5
20	T-Com	keine Stellungnahme	5
21	Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter GmbH	keine Stellungnahme	5
22	Wasserverband Peine	Stellungnahme vom 03.05.2007	5
23	Zentrale Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung	keine Stellungnahme	6
24	Zweckverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	6
<b>DRITTE</b>			<b>7</b>
D1	Frank Priefer, Burgdorfer Str. 27, 31228 Peine	Stellungnahme vom 02.04.2007	7
D2	Michael Schniete, Burgdorfer Str. 25, 31228 Peine	Stellungnahme vom 17.04.2007	7
D3	Wolfgang Brodmann, Landwehrfeld 3, 31228 Peine	Stellungnahme vom 27.04.2007	8
D4	Ina u. Michael Lauxtermann, Landwehrfeld 1 B, 31228 Peine	Stellungnahme vom 17.04.2007	9
D5	Ina u. Michael Lauxtermann, Landwehrfeld 1 B, 31228 Peine	Stellungnahme vom 27.04.2007	9

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
VEP Nr. 7 NAHVERSORGER LANDWEHRFELD**

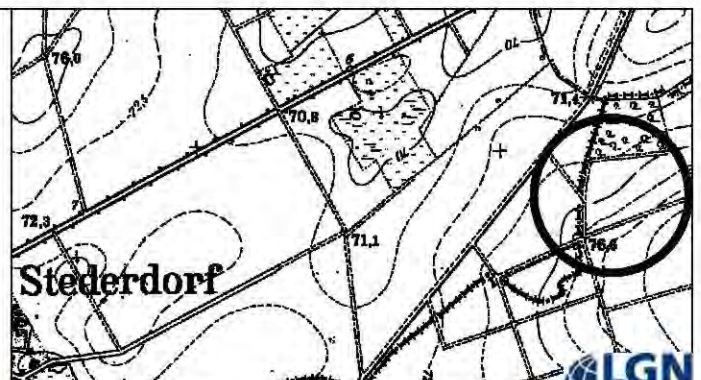
**GEBIETSABGRENZUNG**



Der Teilbereich - 1 - des Plangebietes befindet sich im Norden der bebauten Ortslage Vöhrum, zwischen Burgdorfer Straße - L412 und Landwehrfeld, wie dargestellt.



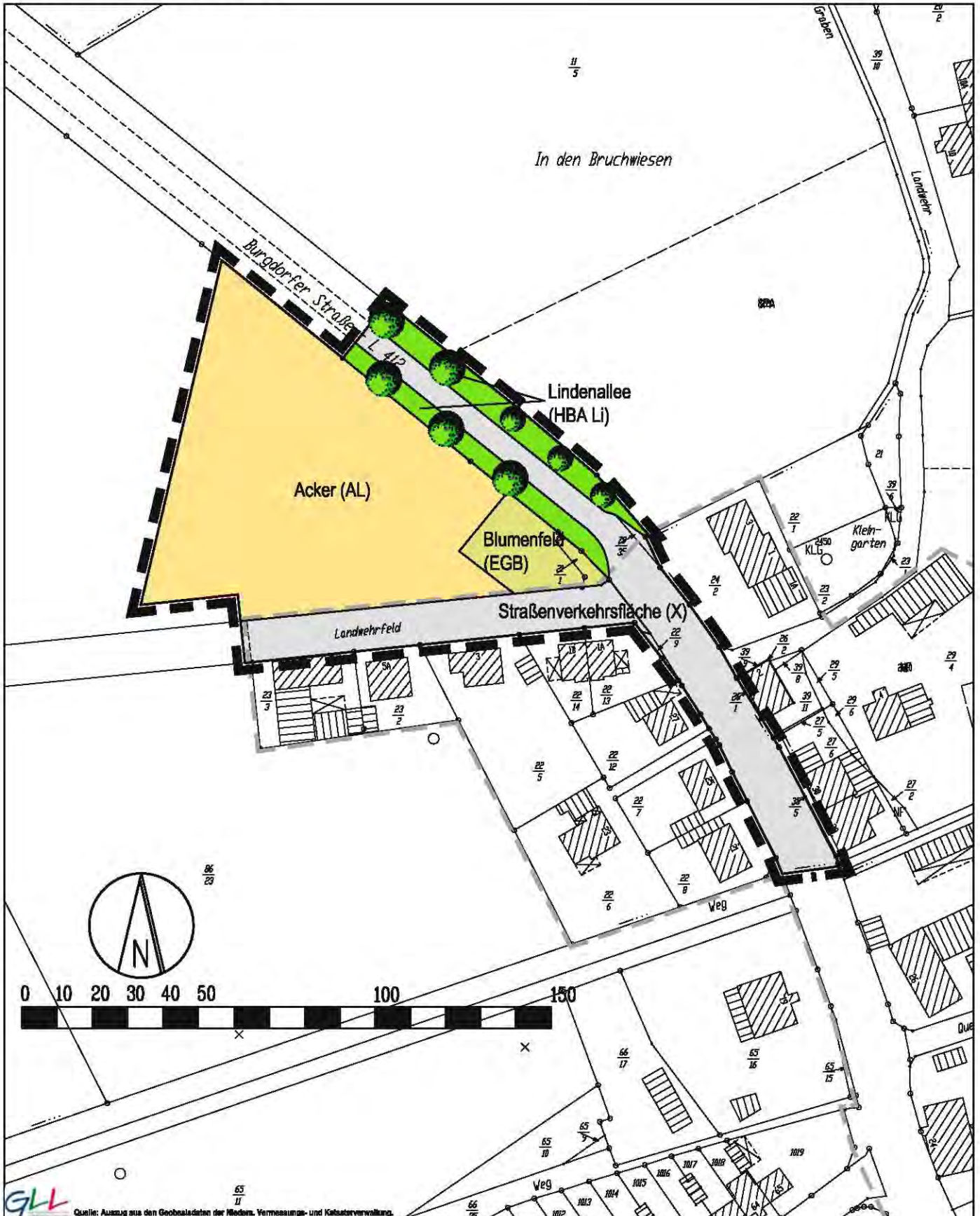
Der Teilbereich - 2 des Plangebietes befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Stederdorf, in der Flurlage Birkenbusch, Gemarkung Duttenstedt, Flur 4, Flurst.-Nr. 123/75, wie dargestellt.





VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
VEP Nr. 7 NAHVERSORGER LANDWEHRFELD

BIOOPTYPENKARTIERUNG



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.