

## Stadt Peine

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 -Stederdorf- „Landhandel westlich Katzenmeer / An der K5“ und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 –Stederdorf- „südwestlich der K5“ sowie 7. Änderung des FNP**

#### **Zusammenfassende Erklärung**

#### **gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bzw. § 6 Abs. 5 BauGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan bzw. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB dem Flächennutzungsplan nach Ende der Aufstellungsverfahren eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht

- wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplanungen berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen die Pläne nach der Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

#### **Ziele und Zwecke der Planung:**

Für den Geltungsbereich der Planung existierte für den bisher betrieblich genutzten Bereich des Landhandels bereits eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 31 –Stederdorf- „südwestlich der K5“). Dieser Bebauungsplan wurde parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 aufgehoben.

Die Ziele und Zwecke der Planung umfassen „vorhabenbezogen“ die Erweiterung des Landhandelbetriebes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen direkt nördlich des bestehenden Betriebsgeländes. Da sich diese betrieblichen Erweiterungsflächen im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB befanden, konnte entsprechendes Bau- und Planungsrecht nur über einen Bebauungsplan hergestellt werden. Gleichzeitig war auch die Änderung des FNP (7. Änderung) für diesen Bereich erforderlich um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu gewährleisten.

Die Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurden parallel durchgeführt.

Die Bürger wurden über die allgemeinen Zwecke und Ziele der der Planung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.03.2011 bis zum 06.04.2011 informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde bei einem Scoping-Termin am 15.03.2011 und mittels Anschreiben mit beigefügten Unterlagen am 28.02.2011 vorgenommen. Die Behörden wurden zur Stellungnahme bis zum 31.03.2011 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand vom 24.05.2012 bis zum 25.06.2012 (einschließlich) statt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) wurde mittels Anschreiben vom 21.05.2012 vorgenommen. Die Behörden wurden zur Stellungnahme bis zum 25.06.2012 aufgefordert.

Der Rat der Stadt Peine hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 "Landhandel westlich Katzenmeer / an der K 5" mit örtlicher Bauvorschrift -Stederdorf- mit Begründung und Umweltbericht zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Südwestlich der K5“ -Stederdorf- während seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne geprüft. Erarbeitet wurden hierzu der Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Auswirkungen der Planung betreffen im Wesentlichen die Schutzgüter Tiere, Boden und Landschaft, da eine erstmalige Bebauung im Bereich der betrieblichen Erweiterungsflächen erfolgt.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen können durch entsprechende Einhaltung von Verbotsfristen zum Schutz von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des in der Region verbreiteten streng geschützten Feldhamsters erscheint aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse unwahrscheinlich. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bestehen durch die Versiegelung natürlich gewachsener Böden sowie einen für die Oberflächenwasserversickerung notwendigen Bodenaustausch in Regenrückhaltegräben. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft wird der Ortsrand von Stederdorf nach Norden erweitert. Durch intensive Grünfestsetzungen nach Norden und Westen erfolgt eine bisher nicht erfolgte Eingrünung des Vorhabens und bildet so einen gehölzbetonten Abschluss der Bebauung.

Die in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung rechnerisch ermittelten Eingriffe können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Es wurden daher zwei externe Ausgleichsflächen mit einer Größe von ca. 0,75 und 0,72 ha zur Verfügung gestellt und

planungsrechtlich bzw. vertraglich gesichert. Diese befinden sich in Meerdorf (Gemeinde Wendeburg) sowie in Stederdorf.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Landkreis Peine:

Der Fachdienst Straßen stellte die verkehrlich - rechtlichen Rahmenbedingen der Kreisstraße Nr. 5 dar, die in dieser Form in den Bebauungsplan übernommen wurden – u.a. eine Anbauverbotszone an der K 5, die Gewährleistung, dass es nur eine Betriebszufahrt geben darf sowie Auflagen zur Regelung des anfallenden Oberflächenwassers und Schmutzwassers.

Die untere Immissionsschutzbehörde regte an, das Verkehrs- und Erschließungskonzept (insbesondere Angaben zu den zukünftigen Verkehren aufgrund der Betriebserweiterung) detaillierter in der Begründung darzustellen – dieser Anregung wurde durch Erarbeitung des Punktes 5.5 „Auswirkungen auf die überörtlichen Verkehre“ der Begründung gefolgt, mit dem Ergebnis, dass keine Erhöhung der Transportverkehre und durch die mittelfristige Auflösung einer älteren Lagerhalle an der Schönebecker Straße auch eine verkehrliche Entlastung der Ortslage Stederdorf erfolgen wird.

Die untere Naturschutzbehörde regte an, dass auch in der Planzeichnung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans die angestrebten „Ortsrandeingrünungen“ des vergrößerten Betriebsgrundstücks nach Norden und Westen dargestellt werden sollten. Dieser Anregung wurde entsprochen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden diese Flächen dann weiter präzisiert.

Im Weiteren forderte die uNB die komplette Übernahme der bereits getroffenen grünordnerischen Festsetzungen des BP 31. Da es sich für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes um eine reine Bestandsüberplanung handelt, wurde dieser Forderung entsprochen. Ebenfalls übernommen wurden die Erhaltungs - Festsetzungen und Hinweise zur Eichenallee an der Kreisstraße 5 (soweit diese sich im Plangeltungsbereich befinden).

Ebenfalls gefordert wurde eine Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung für das gesamte zukünftige Betriebsgelände. Für den gesamten Plangeltungsbereich des VEP 8 (also auch für die bisherigen Betriebsflächen) wurde entsprechend eine Eingriffs – Ausgleichs - Bilanzierung durchgeführt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Betriebsgeländes (= Plangeltungsbereich) sowie auf zwei externen Flächen festgeschrieben

Bzgl. der Eingriffsbilanzierung regt die uNB an, das Modell des NLWKN (Infodienst Naturschutz Niedersachsen 172006) anzuwenden. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt - die Bilanzierung erfolgte nach der für Nordrhein-Westfalen erstellten Arbeitshilfe: „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“.

Zum Schutz der Vögel in den Brutzeiten schlägt die uNB vor, während der Brut- und Setzzeiten Erdarbeiten zeitlich auszuschließen. Dieser Anregung wurde durch einen entsprechenden Hinweis gefolgt: „Die Baufeldräumung auf der Erweiterungsfläche ist außerhalb des Zeitraums vom 1. April bis 15. Juli vorzunehmen.“

Die uNB regt ferner an, für die neuen baulichen Anlagen eine landschaftsangepasste Farbgebung zu verwenden. Auch dieser Anregung wurde entsprochen – eine entsprechende Textfestsetzung wurde als örtliche Bauvorschrift in die Satzung übernommen. Korrekturhinweise zur Bilanzierung wurden weitgehend zur Kenntnis genommen, daraus resultierte, dass die Fläche zum Anpflanzen entlang der K 5 nunmehr als „Wiese“ anzulegen ist – die Zweckbestimmung im Bebauungsplan wurde daher korrigiert. Auch weitergehende Hinweise zu detaillierteren Ausgestaltung von grünordnerischen Textfestsetzungen wurden tlw. übernommen bzw. nicht übernommen, da wo die geforderte Konkretisierungsebene durch die Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht abgedeckt ist.

#### Landwirtschaftskammer:

Die Landwirtschaftskammer brachte Anregungen bzgl. der Ausgleichsmaßnahmen vor, die nach Auffassung der Behörde möglichst innerhalb des erweiterten Betriebsgeländes umzusetzen sind. Um jedoch eine sinnvolle gewerbliche Nutzung auch auf der Erweiterungsfläche zu gewährleisten sind auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sonstigen Anregungen zur Ausgestaltung der Grundstückseinzäunung und zur Sicherung des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weges wurden berücksichtigt. Weitergehende Vorschläge und Hinweise insbesondere zur Ausgestaltung der Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs wurden im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt.

#### Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stellte die verkehrlich - rechtlichen Rahmenbedingungen der Kreisstraße Nr. 5 dar, die in dieser Form auch in den Bebauungsplan übernommen wurden: Bauverbotszone an der K 5 sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten bzw. nur eine Betriebszufahrt zulässig.

#### Stadtwerke Peine GmbH:

Die Stadtwerke regen an, für den gesamten Plangeltungsbereich eine Versickerung für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Entsprechend des vorliegenden Bodengutachtens konnte daher ein Entwässerungskonzept konzipiert werden, das das anfallende Oberflächenwasser ausschließlich auf dem Betriebsgrundstück zur Versickerung bringen wird – der Anregung wurde somit entsprochen.

#### Wasserverband Peine:

Der Wasserverband Peine gab Hinweise zu einer bestehenden überörtlichen Trinkwasser – Transportleitung innerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Transportleitung wurde

daher mit einem entsprechenden Leitungsrecht mit technischen Auflagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst:

Die Behörde weist darauf hin, dass Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan als „Hinweis“ übernommen.

Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.:

Der Verein erwartet einvernehmliche Regelungen mit den Besitzern der externen Ausgleichsflächen. Diese Flächen befinden sich jedoch schon im Besitz des Vorhabenträgers. Des Weiteren verweist der Verein auf bestehende Brunnen und Ringleitungen in der Umgebung des Vorhabensbereichs. Dies wird zur Kenntnis genommen.

### **anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine sinnvolle betriebliche Erweiterung des Betriebes kann aus standörtlichen und betrieblichen – funktionalen Gegebenheiten nicht an alternativen Standorten umgesetzt werden. Entsprechend wurde auch das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt, um ein konkretes und im Durchführungsvertrag bestimmtes Vorhaben umzusetzen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden und konnten daher nicht untersucht werden.