

## **Umweltbericht**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 152 (Schäferstraße/Ecke Gunzelinstraße)“ - Peine -**

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

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes:**

Das Plangebiet, welches rd. 4.710 m<sup>2</sup> umfasst, liegt im Osten der Kernstadt. Erschlossen wird es über die Schäferstraße und die Gunzelinstraße. Das Gelände ist im Norden und Nordwesten bereits straßenbegleitend mit ein- bis zweigeschossigen z. T. sanierungsbedürftigen Wohngebäuden bebaut.

Die Flächen im Süden sind unbebaut. Ein ca. 9 -11 m tiefe Teilfläche im Osten wird hier als Hausgarten genutzt, der Rest liegt brach.

Ziel ist es, an dieser Stelle ein der Umgebung angepasstes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie entsprechenden Hausgärten anzusiedeln. Dazu soll die stark sanierungsbedürftige Bebauung im Norden des Plangebiets abgerissen werden.

Festgesetzt wird entsprechend ein allgemeines Wohngebiet mit offener höchstens zweigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4. Die ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt 4.520 m<sup>2</sup>. Die Fläche der privat zu erstellenden Stichstraße umfasst 190 m<sup>2</sup>, die Fläche mit privater Pflanzbindung 870 m<sup>2</sup>.

##### **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

###### *Baugesetzbuch: Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden*

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, in der Kernstadt die Innenentwicklung zu fördern. Mit dieser Maßnahme wird dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das Notwendige Maß zu begrenzen.“

###### *Baugesetzbuch i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz: Eingriffsregelung*

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG beachtlich, welche im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt wird.

###### *Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan:*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter u. a. der gemäß § 6 NNatG aufgestellte Landschaftsplan der Stadt Peine und der gemäß § 5 NNatG aufgestellte Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine herangezogen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter werden u. a. der gemäß § 6 NNatG aufgestellte Landschaftsplan der Stadt Peine sowie der gemäß § 5 NNatG erstellte Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine herangezogen.

<b>Menschen</b>	
Beschreibung:	Der Planbereich ist im Norden und Nordosten bereits mit sanierungsbedürftigen Reihenhäusern bzw. einem Doppelhaus bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Planbereich, speziell auch im Inneren des Geländes, eine Wohnbebauung ermöglicht werden, welche das Grundstück ökonomisch sinnvoll in einer der Umgebung angepassten Form nutzt. Die sanierungsbedürftigen Reihenhäuser werden zur Umsetzung der Planung abgebrochen.
Bewertung:	Der Abbruch der sanierungsbedürftigen Reihenhausezeile zwingt bisherige Mietparteien zum Umzug. Allerdings wird daraufhin erneut Wohnraum entsprechend heute anzulegenden baulichen Standards in geordneter städtebaulicher Form geschaffen. Genutzt wird daraufhin das ganze Gelände. Insgesamt wird das Vorhaben als positiv für den Menschen gewertet.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung

<b>Tiere</b>	
Beschreibung:	Der Planbereich ist im Norden und Nordosten bereits mit sanierungsbedürftigen Reihenhäusern bzw. einem Doppelhaus bebaut. Den Häusern sind Freiflächen zugeordnet. Diese sind durch Schotter- und Rasenflächen, welche zum Teil durch Bauschutt und Müll verunreinigt sind, geprägt. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine Teilfläche (ca. 9/11m x 63 m), welche als Hausgarten genutzt wird. Die übrige Fläche im Südwesten ist einerseits als Schotterfläche und andererseits als Brachfläche/Ruderalflur mit vereinzelt eingestreuten (Obst-) Gehölzen anzusprechen. Die Schotterfläche wird sporadisch als Parkplatz genutzt. Die begrünten Freibereiche bieten Lebensräume für die Tierwelt. Sie sind bereits durch ihre Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs mit Störungen, erzeugt von Menschen und Maschinen (z. B. Straßenverkehr, Rasenmäher), belastet. Insgesamt ist der Bereich den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biotoptypen“ (durch menschliches Handeln geschaffene oder beeinflusste, vorwiegend versiegelte Lebensraumtypen) zuzurechnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Planbereich, speziell auch im Inneren des Geländes, eine Wohnbebauung ermöglicht werden, welche das Grundstück ökonomisch sinnvoll in einer der Umgebung angepassten Form nutzt. Die sanierungsbedürftigen Reihenhäuser werden zur Umsetzung der Planung abgebrochen. Schutzgebiete sind nicht betroffen.
Bewertung:	Für die bisher unbebauten Freiflächen des Geltungsbereichs ist die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung mit Auswirkungen auf die Tierwelt verbunden. Da die Flächen allerdings bereits durch den Menschen verändert wurden und weiterhin Störungen unterliegen, sind die Auswirkungen als nicht gravierend einzustufen. Zudem ist davon auszugehen, dass entsprechend der umgebenden Bebauung Hausgärten angelegt werden, welche der Tierwelt als Lebensräume weiterhin zur Verfügung stehen. Lediglich im Bereich der Brachfläche/Ruderalflur wird die Beeinträchtigung für die Tierwelt spürbare Auswirkungen haben. Insgesamt sind keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.
Wechselwirkungen:	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einer Pflanzenart behindern. Da keine gravierenden Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Tier und Pflanze zu.
Bezug:	Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung

<b>Pflanzen</b>	
Beschreibung:	<p>Der Planbereich ist im Norden und Nordosten bereits mit sanierungsbedürftige Reihenhäusern bzw. einem Doppelhaus bebaut. Den Häusern sind Freiflächen zugeordnet. Diese sind durch Schotter- und Rasenflächen, welche zum Teil durch Bauschutt und Müll verunreinigt sind, geprägt. Vereinzelt wachsen hier einige wenige Gehölze (Spitzahorn, Birke, Obstgehölz).</p> <p>Im Osten des Grundstücks befindet sich eine Teilfläche (ca. 9/11m x 63 m), welche als strukturarmer Hausgarten anzusprechen ist.</p> <p>Die übrige Fläche im Südwesten ist einerseits als Schotterfläche und andererseits als Brachfläche/Ruderalflur mit vereinzelt eingestreuten (Obst-) Gehölzen anzusprechen. Die Schotterfläche wird sporadisch als Parkplatz genutzt.</p> <p>Insgesamt ist der Bereich den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biototypen“ (durch menschliches Handeln geschaffenen oder beeinflussten, vorwiegend versiegelten Lebensraumtypen) zuzurechnen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Planbereich, speziell auch im Inneren des Geländes, eine Wohnbebauung ermöglicht werden, welche das Grundstück ökonomisch sinnvoll in einer der Umgebung angepassten Form nutzt. Die sanierungsbedürftigen Reihenhäuser werden zur Umsetzung der Planung abgebrochen.</p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p>
Bewertung:	<p>Im Falle der Umsetzung der Wohnnutzung (Einzel-/Doppelhäuser) sind auf den bisher unbebauten Bereichen lediglich die direkt überbauten Flächen für die Pflanzenwelt verloren. Für die restlichen Flächen ist davon auszugehen, dass entsprechend der umgebenden Bebauung Hausgärten angelegt werden, welche der Pflanzenwelt als Lebensräume weiterhin zur Verfügung stünden.</p> <p>Spürbare negative Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind nur für den bisher als Brachfläche/Ruderalflur anzusprechenden Bereich zu erwarten.</p> <p>Insgesamt wird die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen bedeutenden Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt führen.</p>
Wechselwirkungen:	<p>Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da keine gravierenden Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanze und Tier zu.</p>
Bezug:	<p>Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung</p>

<b>Boden</b>	
Beschreibung:	<p>Insgesamt ist der Planbereich den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biototypen“ (durch menschliches Handeln geschaffene oder beeinflusste, vorwiegend versiegelte Lebensraumtypen) zuzurechnen. Der Planbereich ist im Norden und Nordosten bereits überbaut und ansonsten von strukturarmen Rasen- und verdichteten Schotterflächen geprägt. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein strukturarmer Hausgarten. Ansonsten ist das Gelände im Süden und Südwesten als Schotter- und Brachfläche/Ruderalflur anzusprechen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Planbereich, speziell auch im Inneren des Geländes, eine Wohnbebauung ermöglicht werden, welche das Grundstück ökonomisch sinnvoll in einer der Umgebung angepassten Form nutzt. Die sanierungsbedürftigen Reihenhäuser werden zur Umsetzung der Planung abgebrochen.</p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p>
Bewertung:	<p>Der Boden ist innerhalb des Planbereichs in weiten Teilen bereits stark durch menschliches Handeln überformt (z. B. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung; Nutzung und Pflege der Hausgärten; Abbruch der Tankstelle).</p> <p>Spürbare negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nur für die künftig zusätzlich versiegelten Flächen auf dem bisher unbebauten Flächen zu erwarten.</p> <p>Insgesamt wird die Änderung des Bebauungsplanes zu keinen bedeutenden Veränderungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht führen.</p>
Wechselwirkungen:	<p>Der Boden ist Standort für Pflanzen. Da zusätzliche Bodenversiegelungen nur für einen Teilbereich des Plangebietes zu erwarten sind, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Pfad Boden – Pflanze auszugehen.</p>
Bezug:	<p>Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung</p>

<b>Grundwasser</b>	
Beschreibung:	<p>Der Planbereich ist insgesamt den „anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biototypen“ (durch menschliches Handeln geschaffene oder beeinflusste, vorwiegend versiegelte Lebensraumtypen) zuzurechnen. Aus diesem Grund ist der Oberflächenabfluss bereits erhöht und die Grundwasserspende gesenkt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist bereits eingeschränkt bis stark eingeschränkt.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Planbereich, speziell auch im Inneren des Geländes, eine Wohnbebauung ermöglicht werden, welche das Grundstück ökonomisch sinnvoll in einer der Umgebung angepassten Form nutzt. Die sanierungsbedürftigen Reihenhäuser werden zur Umsetzung der Planung abgebrochen.</p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p>
Bewertung:	<p>Für die tatsächlich zusätzlich überbauten Flächen des Geltungsbereichs wird sich die Grundwassersituation verändern. Allerdings ist infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das räumlich weiter gefasste Wohnquartier im Bereich der Gunzelin- und Schäferstraße insgesamt keine gravierende Erhöhung des Oberflächenabflusses und Absenkung der Grundwasserspende zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung

<b>Klima/Luft</b>	
Beschreibung:	<p>Der Bereich ist dem Stadtklima zuzurechnen. Die überbauten Flächen heizen sich stark auf und erhöhen die Temperatur. Zudem findet hier weniger Verdunstung statt als auf Freiflächen. Die Luftfeuchtigkeit ist niedrig. Die begrünten Freiflächen sorgen für eine Dämpfung dieser Effekte.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Planbereich, speziell auch im Inneren des Geländes, eine Wohnbebauung ermöglicht werden, welche das Grundstück ökonomisch sinnvoll in einer der Umgebung angepassten Form nutzt. Die sanierungsbedürftigen Reihenhäuser werden zur Umsetzung der Planung abgebrochen.</p>
Bewertung:	<p>In kleinräumiger Betrachtungsweise wird es lediglich im Bereich der zusätzlich versiegelten Flächen zu Temperaturanstieg und verminderter Verdunstung kommen.</p> <p>Insgesamt wird die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen bedeutenden Veränderungen des bereits bestehenden Stadtklimas gegenüber dem bisherigen Planungsrecht führen.</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung

<b>Landschaft/Ortsbild</b>	
Beschreibung:	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers und ist bereits weitestgehend bebaut.</p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen. Natürliche Landschaftsräume existieren im Geltungsbereich praktisch nicht.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung ermöglicht werden, welche das Grundstück ökonomisch sinnvoll in einer der Umgebung angepassten Form nutzt.</p> <p>Die geplanten Wohnhäuser mit Hausgärten werden sich in das bereits bestehende umliegende Ortsbild einfügen.</p>
Bewertung:	<p>Die Bebauung der Flächen des Geltungsbereichs wird den Gesamteindruck des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Durch die Planaufstellung sind keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf das z. z. bestehende Landschafts- bzw. Ortsbild gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung

<b>Kulturgüter/sonstige Sachgüter</b>	
Beschreibung:	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmale. Im Norden des Geltungsbereichs ist der Abriss von der dort vorhandenen straßenbegleitenden Häuserzeile (Wohnnutzung) vom Investor geplant.
Bewertung:	Kulturgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Abbruch Häuserzeile ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als positiv zu beurteilen. Denn der hierdurch beseitigte, als stark sanierungsbedürftig zu bewertende, Wohnraum wird durch neue Wohneinheiten ersetzt, welche dem aktuellen bauordnungsrechtlich geforderten Standard zu entsprechen haben.
Wechselwirkungen:	keine
Bezug:	Punkt 3., 4. u. 5. der Begründung

### **3. Umweltprognose zur „Nullvariante“:**

Für den nördlichen und nordwestlichen Planbereich wird sich die Entwicklung des Umweltzustandes nach Umsetzung der Planung kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheiden, da dieser Bereich bereits bebaut ist.

Für den südlichen Planbereich ist festzustellen, dass möglicherweise die unter Punkt 2. des Umweltberichtes prognostizierten geringfügigen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, die aber durch festgesetzte Maßnahmen kompensiert werden, bei Nichtdurchführung der Planung ausblieben. Allerdings ist nach § 34 BauGB eine Bebauung in straßenbegleitender Form auch ohne Bauleitplanung zulässig. Hierdurch wären ähnliche Auswirkungen auf die vorher genannten Schutzgüter zu erwarten.

### **4. Plankonforme Alternativen:**

Da eine Nachverdichtung im Bestand prinzipiell wünschenswert ist, soll sie auch an der Stelle wahrgenommen werden an der sie sich bietet. Standortalternativen sind nicht zu erkennen.

Aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Maße des Geländes ist eine andere Erschließung des Geländes aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht möglich aber wenig sinnvoll.

### **5. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

Von der geplanten Wohnbebauung sind über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinaus keine Emissionen schädlicher Art (Gerüche, Erschütterungen, Lärm, Schadstoffbelastungen) zu erwarten.

Der Umgang mit Abfällen wird im Planbereich den Standards im übrigen Baugebiet angepasst werden. Die Regelung der Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Peine.

### **6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:**

Aus Gründen der Anpassung der Standards an die umgebende Bebauung werden bezüglich dieser Thematik keine Festsetzungen im Planbereich getroffen. Die Stadt Peine setzt in diesem Fall auf den verantwortungsbewussten Umgang jedes einzelnen Bürgers

mit Energien jeglicher Art. Zudem sind die Bauherren heute durch das Bauordnungsrecht und die Energieeinsparungsverordnung zu erhöhtem Wärmeschutz verpflichtet.

## 7. Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB

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

Der nördlich und nordwestliche Planbereich ist bereits mit Reihenhäusern bzw. mit einem Doppelhaus bebaut. Diese Flächen mit den dazugehörigen Grundstücken/Grundstücksanteilen würden entsprechend bei der folgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung „ein“ wie „aus“ gehen und werden demzufolge nicht miteinbezogen (2.340 m<sup>2</sup>).

Die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen bezieht sich auf den Eingriff auf den Flächen für die neue Wohnbebauung (einschließlich privater Erschließungsstraße: rd. 190 m<sup>2</sup>) mit rd. 2.370 m<sup>2</sup>.

### Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Bezug:                   Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 8 (Schutzgebiete für Natur und Landschaft)  
Karte Nr. 13 (Arten und Lebensgemeinschaften)  
Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

Die für die Wohnbebauung neu vorgesehene Fläche des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 152 in Peine ist im Landschaftsplan der Stadt Peine als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezüglich „Arten und Lebensgemeinschaften“ dargestellt.

Im Osten des Plangebiets findet sich ein strukturarmer Hausgarten der Wertstufe 3 (naturferner Biotoptyp), westlich davon eine Brachfläche/Ruderalflur der Wertstufe 2 (naturferner Biotoptyp). Die geschotterte Fläche im Südwesten mit eingestreuten Flecken von Trittrasen zählt zu den Siedlungsflächen (künstlicher/naturferner Biotoptyp) und ist der Wertstufe 3 zuzurechnen.

Schutzgebiete, Wiesenvogel- und Wildschongebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorkommen gefährdeter Arten kann in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauung ändert sich lediglich für den Bereich der Brachfläche/Ruderalflur die Wertstufe von 2 auf 3.

Vorher:	380 m <sup>2</sup>	Wertstufe 2
Nachher:	380 m <sup>2</sup>	Wertstufe 3

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist für diese Fläche zu rechnen. Ein Ausgleich ist erforderlich.

erforderlicher Ausgleich: \_\_\_\_\_ rd. **380 m<sup>2</sup>**

### Schutzgut „Boden“

Bezug:                   Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr. 3 (Boden)  
Karte Nr. 18 (Boden II)

Der für die Wohnbebauung neu vorgesehene Bereich liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist gemäß Landschaftsplan der Stadt Peine für den Teilaspekt Boden stark eingeschränkt.

Da das Bodenprofil bereits durch Baumaßnahmen und Abbruchtätigkeiten bereits stark überprägt ist, erfolgt die Einstufung des Bodens bezüglich des Bewertungskriteriums Natürlichkeitsgrad in die Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung).

Durch die Baumaßnahmen verändert sich die Bedeutung der dann tatsächlich überbauten und versiegelten Flächen. Die Einstufung dieser Flächen erfolgt nun in die Wertstufe 3 (geringe Bedeutung). Der Bebauungsplan lässt in diesem Bereich eine 40%ige Überbauung zu, die ihrerseits wieder um 50% nach Regelungen der BauNVO überschritten werden darf (Versiegelungsgrad gesamt: 60%).

Max. überbaubare Flächen:	2.180 m <sup>2</sup> x 0,6	=	rd. 1.310 m <sup>2</sup>
<u>Straßenverkehrsfläche:</u>			<u>190 m<sup>2</sup></u>
Zusammen:			1.500 m <sup>2</sup>

Vorher: Wertstufe 2  
Nachher: Wertstufe 3

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

erforderlicher Ausgleich: 1.500 m<sup>2</sup> x 0,3 = rd. **450 m<sup>2</sup>**

#### Schutzgut „Grundwasser“

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr.15 (Grundwasser)

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist der betroffene Bereich als Fläche mit einer eingeschränkten bis stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Teilaspekt Grundwasser dargestellt. Für den Planbereich ist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate prognostiziert.

Das Schutzgut „Grundwasser“ wird in Bezug auf den Natürlichkeitsgrad der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zugeordnet. Diese Einstufung ändert sich nach Beendigung der Ausbaumaßnahme nicht, da der Versiegelungsgrad weniger als 50 % beträgt.

Vorher: Wertstufe 2  
Nachher: Wertstufe 2

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### Schutzgut „Luft“

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine  
Karte Nr.19 (Klima/Lufthygiene)

Der Landschaftsplan der Stadt Peine ordnet dem betroffenen Bereich ein eingeschränktes Stadtklima zu.

Die Zuordnung des Schutzgutes „Luft“ für das Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad erfolgt in die Wertstufe 3 (geringe Bedeutung). Dies wird sich nach der Bebauung nicht verändern.



Vorher: Wertstufe 3  
Nachher: Wertstufe 3

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### Berechnung des erforderlichen Ausgleichs

Ein Ausgleich ist für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ zu schaffen, da diese eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren.

„Arten und Lebensgemeinschaften“:

erforderlicher Ausgleich: rd. 380 m<sup>2</sup>

„Boden“:

erforderlicher Ausgleich:  $1.500 \text{ m}^2 \times 0,3 = \text{rd. } 450 \text{ m}^2$

**zusammen: rd. 830 m<sup>2</sup>**

**geplanter Ausgleich: Flächen mit Pflanzbindung rd. 870 m<sup>2</sup>**

Der Eingriff wird voll ausgeglichen bzw. geringfügig um 40 m<sup>2</sup> überkompensiert.

### **8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Als Ausgleich für die beeinträchtigten Schutzgüter „Pflanze“, „Tiere“ („Arten und Lebensgemeinschaften“) und „Boden“ werden im Bebauungsplan Flächen mit Anpflanzbindungen für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Beeinträchtigungen werden hierdurch voll ausgeglichen. Weitere Festsetzungen zur Vermeidung oder Verringerung der durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen werden nicht getroffen.

### **9. Monitoring**

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

Der Umweltbericht stellt für den Planbereich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Pflanzen“, „Tiere“ („Arten und Lebensgemeinschaften“) und „Boden“ durch die geplante Wohnbebauung fest. Als Kompensation für diesen Eingriff in den Naturhaushalt sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Überprüfung der erfolgten Anpflanzung wird im Rahmen der Bauabnahme erfolgen.

### **Zusammenfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 152 (Schäferstraße/Ecke Gunzelinstraße) - Peine -**

Das Plangebiet, welches rd. 4.710 m<sup>2</sup> umfasst, liegt im Osten der Kernstadt. Erschlossen wird es über die Schäferstraße und die Gunzelinstraße. Das Gelände ist im Norden und Nordwesten bereits straßenbegleitend mit ein- bis zweigeschossigen z. T. sanierungsbedürftigen Wohngebäuden bebaut.

Die Flächen im Süden sind unbebaut. Ein ca. 9 -11 m tiefe Teilfläche im Osten wird hier als Hausgarten genutzt, der Rest liegt brach.

Ziel ist es, an dieser Stelle ein der Umgebung angepasstes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie entsprechenden Hausgärten anzusiedeln. Dazu soll die stark sanierungsbedürftige Bebauung im Norden des Plangebiets abgerissen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 (Schäfersraße/Ecke Gunzelinstraße) - Peine - hat keine gravierenden Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Menschen“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Kulturgüter“ und „Sachgüter“. Lediglich die Schutzgüter „Pflanzen“, „Tiere“ und „Boden“ sind in Teilbereichen spürbar von Beeinträchtigungen betroffen.

Diese Beeinträchtigungen werden durch die im Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern kompensiert.

Als Monitoring ist die Überwachung der erfolgten Anpflanzungen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Rahmen der Bauabnahme vorgesehen.

**Auszug aus dem Boden- und Bodenluftgutachten vom Juli 1992**

Dr.-Ing. Slomka & Harder

Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH

- 107-92

- 10 -

6. Schlußfolgerungen

Die Ergebnisse der Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Grundstück der SHELL Station "Schäferstraße 90a" in Peine lassen sich im Hinblick auf mögliche KW-Verunreinigungen des Bodens und Belastungen der Bodenluft wie folgt zusammenfassen :

1. Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von aufgefälltem Material (Fein- bis Mittelsanden mit wenig Bauschuttbeimengungen) in wechselnder Mächtigkeit (bis max. 2,4 m) überdeckt. Das Liegende der Auffüllungen bilden bis in die erkundete Tiefe von 4 m glaziale Sande mit Feinkieseinschaltungen. Grundwasser wurde in den Sondierungen nicht erbohrt.
2. Die Bodenluftproben weisen überwiegend geringe CKW-Gehalte auf, die nicht auf nennenswerte Belastungen durch diese Schadstoffe auf dem untersuchten Grundstück hindeuten. Die Gehalte der Bodenluftproben an aromatischen Kohlenwasserstoffen sind ebenfalls überwiegend gering. Sie geben keine Hinweise auf eine starke Belastung des Untergrundes mit aromatischen Kohlenwasserstoffen. Für die Bodenluft besteht aufgrund der ermittelten CKW- und BTX-Aromaten-Gehalte kein Sanierungsbedarf.
3. Bei der organoleptischen Ansprache der Bodenproben ergaben sich Hinweise auf KW-Verunreinigungen des Bodens im Bereich des Benzinabscheiders. Die analytisch ermittelten KW-Gehalte der in diesem Bereich entnommenen Bodenproben sind jedoch nur geringfügig erhöht. Starke Kontaminationen des Bodens, die einer Sanierung bedürfen, liegen nicht vor.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse besteht für das untersuchte Gelände weder ein Sanierungs- noch ein weiterer Erkundungsbedarf. Da mit den durchgeführten Sondierungen eventuelle Schäden an den Sohlen der Tanks

Dr.-Ing. Slomka & Harder

Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH

- 107-92

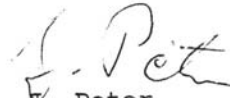
- 11 -

nicht erfaßt werden konnten, sollten die weiteren Tiefbauarbeiten (Ausbau der Erdtanks und des Ölabscheiders, Ausheben von Gruben etc.) unter gutachterlicher Begleitung erfolgen, um mögliche KW-Belastungen in diesen Bereichen zu erfassen.

Langenhagen, den 23. Juli 1992



Dr.-Ing. T. Slomka  
- Diplom-Chemiker -



J. Peter  
- Diplom-Mineraloge -

**Auszug aus der Grundwasseruntersuchung vom Februar 1993**

Dr.-Ing. Slomka & Harder

Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH

---

- 5 -

3. Schlußfolgerungen

Die Analyse der drei auf dem Grundstück der ehemaligen Shell-Station in Peine, Schäferstraße 90a, entnommenen Grundwasserproben hat keinerlei Hinweise auf eine Belastung des Grundwassers mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen, chlorierten Kohlenwasserstoffen oder BTX-Aromaten ergeben. Die Mehrzahl aller analysierten Parameter liegt unter der Nachweisgrenze des jeweiligen Analysenverfahrens. Für das Grundwasser im Bereich der ehemaligen Shell-Station Schäferstr. 90a in Peine besteht aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse kein weiterer Handlungsbedarf.

Langenhagen, den 01. Februar 1993



H. Klein

- Diplom-Geologe

Erklärung des Landkreises Peine vom Januar 2003

Stempel:	
Empfang:	12. Feb. 1993
Erledigt:	



**LANDKREIS PEINE**  
Der Oberkreisdirektor

Tiefbauamt  
Burgstraße 1 · 3150 Peine

Landkreis Peine · Burgstraße 1 · Postfach 1360 · 3150 Peine

Sprechzeiten: Mo., Di., Mi., Fr. 8.30-12.00 Uhr; Do. 14.00-17.00 Uhr

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sollte Ihr / Ihre Gesprächspartner / -partnerin einmal nicht zu erreichen sein, bitten wir um ihr Verständnis.

Zimmer 326

Auskunft erteilt Frau Thies

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Tel.-Durchwahl-  
(05171) 401- 526

Mein Zeichen  
-67-662-05/2 6.07 K  
Th/Fö-

Datum  
18.02.1993

Grundwasser-Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Shell-Station in Peine, Schäferstr. 90 a

Sehr geehrter Herr

Bezugnehmend auf die Analysenergebnisse des Ingenieurbüros Slomka und Harder besteht weder für den Boden noch für das Grundwasser Handlungsbedarf.

Insoweit ist den Belangen des Wasserrechts Genüge getan.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

*Thies*

Erklärung der Deutschen Shell AG vom November 1993

## Deutsche Shell Aktiengesellschaft



Hamburg, 26.11.93  
SNB Le / dt  
Durchwahl: 6324 6376

### Grundstück Peine, Schäferstraße 90

Sehr geehrter Herr

wie gewünscht erklären wir hiermit, daß auf o.g. Grundstück die Behälter gereinigt, entgast, ausgebaut und verschrottet wurden.

Weiterhin erfolgte der Bodenaustausch an der Behältersohle unter gutachterlicher Begleitung. Es steht kein kontaminiertes Erdreich mehr an.

Dazu liegt Ihnen mit unserem Schreiben vom 07.05.93 zwei Gutachten und die Unbedenklichkeitserklärung des Landkreises Peine vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Shell Aktiengesellschaft  
Niederlassung für Shell Stationen Hamburg

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Leja', is located below the typed name.

L e j a