

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158 - Peine - „Südlich der Simonstiftung“ mit Örtlicher Bauvorschrift

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Gemäß § 1, Abs. 3, Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Planungshorizont des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Peine (Stand 2003, Ergänzungen von 2004) wird ein deutlicher Wohnungsbedarf konstatiert, dem in 4 Entwicklungsschwerpunkten Rechnung getragen werden soll.

Die Bereitstellung von kernstadtnahen Wohnbauflächen südlich des Mittellandkanals hat eine besondere Bedeutung für die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung und deren räumliche Verteilung. Zur Deckung des vorhandenen und durch den Flächennutzungsplan prognostizierten Wohnbedarfs wird die südliche Erweiterung der Kernstadt erforderlich.

2. Entwicklung des Planes/Rechtslage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Südlich der Simonstiftung“ – Peine - weist der neue Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus. Die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung hat die Stadt Peine als Mittelzentrum die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnraumbedarfs aller Bevölkerungsschichten. Die Planung verwirklicht diese Zielsetzung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig wird für den betroffenen Bereich ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

In Abwägung der in diesem Fall konkurrierenden Ansprüche der Landwirtschaft und der Wohnnutzung wird letzterem aus den erläuterten Gründen ein höherer Stellenwert zugemessen. Die Siedlungsentwicklung im neuen Flächennutzungsplan sowie der Grunderwerb für das geplante Baugebiet ist im Einvernehmen mit der örtlichen Landwirtschaft erfolgt.

Gemäß § 2 BauGB können die Gemeinden zur Einleitung eines Bebauungsplanes und dessen rechtlichen Sicherung einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Südlich der Simonstiftung“ –Peine – wurde am 14. 06. 2004 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Peine beschlossen und am 18.09.2004 in der lokalen Presse veröffentlicht. Daher wird das Verfahren nach den zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften bearbeitet.

2.1 Nachhaltige Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Südlich der Simonstiftung“ ist in besonderem Maße der gesetzlich vorgesehenen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verpflichtet. Es handelt sich um den zweiten Abschnitt eines neuen Siedlungsbereiches südlich des Kanals. Es ist z.z. das einzige Gebiet, in dem der zentrale Bereich des Mittelzentrums Peine, die Kernstadt, noch größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung stellen kann. Nicht nur aus raumordnerischen Gründen, sondern auch zur Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, sowohl in der Kernstadt als auch in der „Südstadt“ Peines, soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorgenommen werden. Die enge infrastrukturelle Verzahnung, die in diesem Bereich gewährleistet werden kann, ist ein weiteres wichtiges Argument. Das Planungsgebiet ist integriert in ein Strukturkonzept mit dem Leitbild „Grüne Mitte“. Es reagiert auf die naturräumlichen Eigenarten, auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und berücksichtigt in hohem Maße die Belange des Sportes, der Freizeit und der Erholung. Die Siedlungsentwicklung wurde im moderativen Verfahren durch den neuen Flächen-

nutzungsplan vorbereitet. Sie wurde durch eine umfangreiche Rahmenplanung vertieft. Die Bauleitplanung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen sowie ein Restbauernhof (Wohnhaus) und ein großer Nutzgarten mit Unterstellmöglichkeit für Tiere. Nördlich geht der Planbereich über die Straße „An der Simonstiftung“ hinaus und schließt somit Teile der angrenzenden Flurstücke mit ein. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Krankenhausgelände und die Simonstiftung. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das neue Baugebiet an. Die südliche Grenze bildet ein Fußweg entlang der Pisserniederung. Das vorhandene Gelände weist einen geringfügigen Höhenunterschied auf. Die Geländeoberfläche fällt in südöstlicher Richtung um 1 Höhenmeter ab.

Um die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse festzustellen, wurde seitens der Stadt Peine die GTU Ingenieurgesellschaft mbH mit der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden in dem zu untersuchenden Bereich 12 Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von rd. 3 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden wurden außerdem zwei Versickerungsversuche durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse ist im Bereich des Untersuchungsgebietes mit relativ einheitlichen Baugrundverhältnissen zu rechnen. Unter der Geländeoberkante wurden bis in Tiefe von rd. 0,5 m bis 0,8 m überwiegend steife sandige bis stark sandige Schluffe mit einzelnen Kiesen angetroffen, die bis zur Endteufe der Bohrungen bei rd. 3,0 m von Sanden mit wechselnden Feinkorn- und Kiesanteilen unterlagert werden. In einigen Bereichen sind den Sanden sandige Schluffe in steifer Konsistenz zwischengelagert. Die angetroffenen Schluffe sowie die schluffigen Sande sind als stark wasser- und frostempfindlich sowie als empfindlich gegenüber mechanischen Beanspruchungen einzustufen. Während der Aufschlussarbeiten im Juni 2005 wurde nur im südlichen Bereich ein Grundwasserspiegel von rd. 2,6 m bis 2,8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Erfahrungsgemäß stellt der im Juni ermittelte Grundwasserstand nicht den im Jahresverlauf höchsten zu erwartenden Grundwasserstand dar. Es ist daher in und nach niederschlagsreichen Jahreszeiten mit einem weiteren Anstieg des Grundwassers zu rechnen, der vorerst mit rd. 0,5 m bis rd. 1 m abgeschätzt werden kann. Dementsprechend ist nicht auszuschließen, dass in Zeiten von höheren Grundwasserständen das Grundwasser im Bereich der Erkundungstiefe anstehen kann. Wie bereits beschrieben, wurde ebenfalls die Versickerungsfähigkeit im Untersuchungsgebiet anhand der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte ermittelt und mit den geltenden Richtlinien abgeglichen. Demzufolge ist der oberflächlich anstehende Schluff für die Versickerung als nicht geeignet einzustufen. Die unter dem Schluff folgenden Sande sind in Abhängigkeit ihres Schluffanteils in zwei Kategorien einzustufen. Der schwach schluffige Sand ist für eine Versickerung als bedingt geeignet einzustufen, wohingegen der schluffige bis stark schluffige Sand als nicht geeignet einzustufen ist. Insgesamt ist festzustellen, dass die Versickerung des Oberflächenwassers im gesamten Planungsbereich nur mit einem erhöhten technischen Aufwand (Schachtversickerung auf jedem Grundstück) verwirklicht werden kann. Einer zentralen Regenrückhaltung im südlichen Bereich des Baugebietes wird deshalb der Vorzug gegeben.

Da die angetroffenen Schluffe sowie die schluffigen Sande als stark wasser- und frostempfindlich sowie als empfindlich gegenüber mechanischen Beanspruchungen einzustufen sind, ist bei der Planung der Erdarbeiten besonders darauf zu achten. Es wird darauf hingewiesen, dass die anstehenden Sande erfahrungsgemäß nach einer ausreichenden Nachverdichtung prinzipiell für die Aufnahme der zu erwartenden Lasten geeignet sind. Die Schluffe sind nur als gering tragfähig einzustufen und für die Aufnahme der zu erwartenden Lasten nicht geeignet. Die Schluffe sind daher bei Baumaßnahmen vollständig auszutauschen.

Westlich angrenzend befindet sich ein ausgebauter Rad- und Fußweg, der an der Hertha-Peters Brücke endet, die über den Mittellandkanal führt.

Im Bauplangebiet „Sportplätze Dungenbeck“, das östlich des Planbereiches liegt, ist für 2005 die Einrichtung von „Sportplatz A“, Nebenanlagen, einem Sporthaus und einem Versickerungsbecken vorgesehen. Zu

einem späteren Zeitpunkt ist der Bau eines zweiten Sportplatzes („Platz B“) geplant. In niederschlagsarmen Perioden ist am Sportplatz der Betrieb einer Bewässerungsanlage mit Grundwasserentnahme vorgesehen. Dieses Plangebiet grenzt im Süd-Osten und Nord-Westen an die Altablagerungen „Grantkuhle“ und „Pfennigkuhle“. Im Vorfeld des Bauvorhabens wurden die geohydraulischen und hydrochemischen Zusammenhänge zwischen der Grundwasserentnahme, dem Bewässerungsbetrieb und der Altablagerungsproblematik mittels eines Gutachtens untersucht. Dieses wurde vom Büro Dr. Pelzer und Partner aufgestellt. Im Februar 2005 wurden dazu im Untersuchungsgebiet drei Grundwassermessstellen eingerichtet. Weitere Grund- und Oberflächenwassermessstellen im Umfeld wurden für die Untersuchung einbezogen. Abschließend wurde seitens des Gutachters festgestellt, dass der geplante Betrieb der „Sportanlage Dungenbeck“ keinen nachweisbaren Einfluss auf die Emissions- und die Immissionsituation im Grundwasser an der Altablagerung „Grantkuhle“ und „Pfennigkuhle“ haben wird.

4. Planinhalt/Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

4.1 Baugebiet/bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohngebietsflächen mit den zugehörigen Erschließungsflächen auszuweisen. Art und Maß der Nutzung orientieren sich an der großräumigen „Strukturplanung für den Entwicklungsbereich südlich des Mittellandkanals“. Diese Strukturplanung basiert auf den Vorgaben des neuen Flächennutzungsplanes.

Das neue Baugebiet ist der zweite Schritt zur Erweiterung der Kernstadt südlich des Mittellandkanals. Wohnbebauung und Mischnutzung sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorgesehen (B-Plan Nr. 155). Im Planbereich soll ein Gebiet für eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Mit dem allgemeinen Wohngebiet wird der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime Rechnung getragen. Um den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, wird es für erforderlich gehalten, die Zahl der Wohnungen im Plangebiet auf maximal 2 je Wohngebäude zu beschränken. Zusätzlich ist aus diesem Grund auch die Festsetzung getroffen worden, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Der angestrebten Struktur sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung hier im stadterweiternden Siedlungsraum entsprechend, ist für den Planbereich eine offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt. Weiterhin zielen die bereits beschriebenen Festsetzungen sowie die Begrenzung der GRZ auf 0,3 darauf, vorrangig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am ortsüblichen Standard für ähnlich dimensionierte Gebiete. Die Baugrenzen werden großzügig gefasst und Festsetzungen in Bezug auf Stellung der Anlagen zugunsten gestalterischer Freiheit nicht getroffen.

Kleinsiedlungsgebiet

Die Flurstücke 151/16 und 16/3 werden vom derzeitigen Eigentümer nicht nur zu Wohnzwecken, sondern durch eine landwirtschaftliche Nutzung zum Erzielen von zusätzlichen Einkünften genutzt. So werden dort abwechselnd Kleintiere wie z.B. Hühner, Enten, Gänse o.ä. gehalten, aufgezogen und verkauft. Das Grundstück selbst besteht aus einem Restbauernhof (Wohnhaus) und einem großen Nutzgarten mit Unterstellmöglichkeit für diese o.g. Tiere. Um auch künftig diese Nutzung dort sicherstellen zu können, wurde für diesen Bereich die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes getroffen. Entsprechende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden von der Baunutzungsverordnung abgeleitet.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die „Virchowstraße“, die anschließend in die Straße „An der Simonstiftung“ übergeht, zu erreichen. Die Straße „An der Simonstiftung“ wird analog der „Virchowstraße“ ausgebaut. Der geplante Straßenquerschnitt sieht beidseitig der 6 m breiten Fahrbahn zwei 3 m breite Geh- und Radwege sowie einen Streifen für Parken und Grün vor. Diese Maßnahme geschieht im Hinblick auf die noch weiter nach Osten reichende Konzeption der „Strukturplanung für den Entwicklungsbereich südlich des Mittel-

landkanals". Die Dimensionierung wird daher entsprechend vorgenommen. Östlich endet die geplante Straße „An der Simonstiftung“ in einem Minikreisell. Dieser soll künftig der Verkehrsberuhigung und der Umlenkung des Verkehrs dienen. Von diesem Punkt führt eine 5,5 m breite Sammelstraße mit beidseitigen 2,0 m breiten Fußwegen in das Neubaugebiet hinein. Auch hier sind zwei kleinere Minikreisell, die ebenfalls der Verkehrsberuhigung dienen sollen, vorgesehen.

Als innere Erschließung des Neubaugebietes werden die vernetzten Stichwege als Wohnstraßen ausgebaut. Diese Straßen sollen in einer Breite von 5,5 m als Mischfläche ausgebaut werden. Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzurichten. Öffentliche Parkplätze stehen den Besuchern ebenfalls zur Verfügung.

Die Hinterlieger sowie die Anlieger der zwei 4,00 m breiten Stichwege müssen die Mülltonnen, die Wertstoffsammelsäcke und den Sperrmüll am Tag der Abfuhr an der nächsten Erschließungsstraße bereitstellen.

Um das Neubaugebiet fußläufig an die vorhandenen Wege anzubinden, sind zwei Fuß- und Radwege geplant.

4.3 Entwässerung

Die innere Erschließung des Baugebietes wird im Trennentwässerungsverfahren durchgeführt. Das gesamte Regenwasser fließt in ein Regenrückhaltebecken, das im südlichen Teil des Geltungsbereiches neu angelegt wird. Von hier soll das Regenwasser gedrosselt dem Pisserbach zugeleitet werden. Da die Ableitung des Regenwassers aus dem Neubaugebiet aus hydraulischen Gründen direkt in das Regenrückhaltebecken erfolgen muss, wird an der südlichsten Stelle der Straßenverkehrsfläche, über einen öffentlichen Fuß- und Radweg, eine direkte Verbindung zum Becken geschaffen.

Das Schmutzwasser wird derzeit über die vorhandene Kanalisation in der Straße „An der Simonstiftung“ der Pumpstation südlich des Krankenhauses zugeleitet. Das vorhandene Oberflächengefälle innerhalb des neuen Baugebietes verläuft von Nordwest nach Südost. Um dieses Geländegefälle für die Entwässerung nutzen zu können und nicht unnötige Tiefe zu produzieren, ist eine Schmutzwasserableitung parallel zum o.g. Regenwasserkanal erforderlich. Eine Schmutzwasserentwässerung unterhalb der Kellersohle kann nicht gewährleistet werden. Es sind entsprechende Hebeanlagen auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Die Hausanschlusschächte werden auf eine maximale Tiefe von 1,50 m gesetzt.

4.4 Versorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität soll durch den Ausbau bzw. die Erweiterung der sich im Straßenraum der Straße „An der Simonstiftung“ befindlichen Versorgungsleitungen erfolgen.

4.5 Private Grünfläche

Um die Straßenräume einzufassen, sind entlang der Wohnstraßen kleinkronige, heimische und standortgerechte Einzelbäume auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Die Standorte der Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Es handelt sich dabei um eine ungefähre Standortangabe, die im Einzelfall geringfügig verschoben werden kann. Diese Bäume sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Abgang der Pflanzen sind sie durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen.

Des Weiteren sind an der östlichen, südlichen und westlichen Grenze der geplanten Wohnbaufläche Anpflanzungsfestsetzungen vorgesehen. Diese sollen einerseits der Ortsrandeingrünung und andererseits als ökologischer Ausgleich dienen. Auf diesen Flächen, die der Kompensation der Eingriffe durch die Bebauung und Versiegelung dienen, sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bäume und Sträucher) entsprechend der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Um den Eigentümern trotzdem Raum für eine wirtschaft-

liche und individuelle Grundstücksgestaltung zu geben, ist auf den Pflanzflächen lediglich das Maß für die Anpflanzung festgesetzt. Dabei wurden die durchschnittlichen Wuchsgrößen ausgewachsener Pflanzen zugrunde gelegt.

Über Textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass diese Flächen mit Pflanzbindungen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten sind, mit Ausnahme der erforderlichen Einfriedungen baulicher Art entlang der Grundstücksgrenze, und so als Kompensationsmaßnahmen in der gesamten Größe für den Eingriff anzurechnen sind.

Ebenso halten die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand zu den Flächen mit Pflanzbindung, um einen natürlichen Wuchs der anzupflanzenden Laubgehölze nicht zu beeinträchtigen.

Des Weiteren sind auf den Privatflächen die dort bereits vorhandenen Bäume im Bebauungsplan mit entsprechender Erhaltungsfestsetzung versehen, um den Erhalt des schützenswerten Großgrüns zu sichern.

4.6 Öffentliche Grünfläche

Für die Regenwasserrückhaltung wird im Süden des Plangebietes eine Regenrückhaltefläche in einer öffentlichen Grünanlage festgesetzt. Diese Grünanlage soll naturnah gestaltet werden. Des Weiteren wird innerhalb dieser Fläche ein kleiner Kinderspielpatz vorgesehen. Im Zuge der Realisierung der geplanten „Grünen Mitte“ des neuen Stadtteils wird dieser Spielplatz jedoch in die Zentralanlage verlegt. Um ggf. die Möglichkeit des Errichtens einer neuen Abwasserpumpstation auf einem Grundstück in der Größe von ca. 800 m² zu eröffnen, wurde außerdem im Bebauungsplan eine entsprechende Signatur innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

4.7 Lärmschutz

Das Ingenieurbüro für Bauleitplanung, Entwicklungsplanung und Architektur hat für das Baugebiet die Lärmimmissionen berechnet. Für die Minderung der Lärmeinwirkungen, die von der Überlagerung der Immissionen des Verkehrs auf der B65, der B444 und der Virchowstraße ausgehen, sind aktive Schallschutzanlagen (Wand) an der B444 vorgesehen. An der B65 kann sinnvoll kein aktiver Lärmschutz angeordnet werden, da bei einer Anordnung direkt an der Trasse das nördlich gelegene Wohngebiet im Bereich des Kommerzienrat-Meyer-Rings durch Schallreflektionen betroffen wäre und eine Anordnung südlich des Kanals zu weit von der Schallquelle entfernt ist. Auf dem Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses Peine finden ca. 50 Notfallflüge pro Jahr, mit abnehmender Tendenz, statt. Durch den Einsatz neuer Intensiv-Rettungswagen wird erwartet, dass der Hubschraubereinsatz hier weiter abnehmen wird. Als zeitlich punktuelle Schallquelle können diese Immissionen als nicht linear belastende Schallquellen angesehen werden, und gehen somit nicht in die Lärmpegelberechnung ein. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. auftretende Lärmeinwirkungen (bedingt durch das Klinikum Peine GmbH – Landung des Rettungshubschraubers, Einsatz von Rettungsfahrzeugen) bei den Anwohnern zu Ein- und Durchschlafstörungen sowie negativen Reaktionen unterhalb der Aufweckschwelle führen können. Parallel wurde durch das Gewerbeaufsichtsamt festgestellt, dass der Betrieb des Umspannwerkes, nördlich von Klein Ilsede, keine unzulässige Beeinträchtigung der Wohngebäude in der Simonstiftung 3 ergab. Auch die Analyse des der Genehmigung zu Grunde liegenden Schallgutachtens ergab, dass für ein WA-Gebiet verträgliche Schallwerte bereits in einem Abstand von ca. 350 m von der Anlage erreicht waren. Der Abstand des Baugebietes von der Anlage beträgt aber über 700 m.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet werden sowohl tags als auch nachts im gesamten Wohngebiet eingehalten.

5. Örtliche Bauvorschrift

Nach § 1 (5), 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen. Gemäß § 56 (1) Nrn. 1 und 4 NBauO wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Verlegen oberirdischer Freileitungen für nicht zulässig erklärt. Der visuelle Eindruck einer zeitgemäßen Bebauung soll durch optisch störende Freileitungen nicht beeinträchtigt werden.

Aus diesen genannten, besonderen städtebaulichen Gründen, wird die örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Ordnungswidrig gemäß § 91 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß § 91 (5) NBauO geahndet werden.

6. Umweltbelange

6.1 Überprüfung der UVP-Pflicht nach §3 UVPG

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. -Vorprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Es besteht die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, wenn die Merkmale, Größen- oder Leistungswerte, die in der Anlage zum Gesetz tabellarisch aufgelistet sind, erfüllt werden.

In diesem Fall sind die Prüf- und Grenzwerte der Anlage 1, Nr. 18.7, von mehr als 100.000 m² zulässiger Grundfläche zur Durchführung einer UVP und von 20.000 m² bis 100.000 m² zur Durchführung einer Vorprüfung maßgeblich. Diese Prüf- oder Größenwerte werden durch die vorliegende Planung (errechnete höchstzulässige Grundfläche von rd. 21.270 m²) erreicht. Außerdem wird hierbei ein Vorhaben nach Nr. 1 – 17 oder Nr. 19 der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet. Eine Vorprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist daher erforderlich und wird nachfolgend durchgeführt. Ein Umweltbericht ist daher ebenfalls zu erstellen.

Der Bebauungsplan ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Bereich südlich des Mittellandkanals. Da in engem zeitlichen Zusammenhang kumulierende Vorhaben im Sinne des § 3 UVPG vorgesehen werden (Bebauungsplan Nr.155 „Hohes Feld“), ist zu prüfen, ob damit insgesamt Größen erreicht werden, die eine UVP-Pflicht auslösen.

Einordnung gemäß Anlage 1 zum UVPG:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Städtebauprojekt in einem „sonstigen Gebiet“ gemäß Anlage 1, Nr. 18.8, zum UVPG.

Schwellenwerte: Unterer Schwellenwert	(allgemeine Vorprüfung)	20.000 m ² zulässige Grundfläche
Oberer Schwellenwert	(UVP)	100.000 m ² zulässige Grundfläche

Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

Im Plangebiet sind Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche wird aus den festgesetzten Bauflächen und der festgesetzten Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,3) ermittelt.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 70.890 m².

Bei einer möglichen GRZ von 0,3 ergibt das eine zulässige Grundfläche für das Wohngebiet von ca. 21.270 m².

Im Plangebiet ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 21.270 m².

2. Standort des Vorhabens

Beschreibung: Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich anhand folgender Kriterien „sehr empfindlich“, „bedingt empfindlich“ und „nicht empfindlich“ zu beurteilen.

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien):

Beschreibung: Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) sowie einen Restbauernhof.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien):

Beschreibung: Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerbaufläche.

Das Vorhaben ist als „bedingt empfindlich“ einzustufen.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10a, Abs. 5, Nr. 1, des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

Beschreibung: O.g. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1 erfasst:

Beschreibung: Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1. erfasst:

Beschreibung: Nationalparke gem. § 24 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Beschreibung: Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 u. 26 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Beschreibung: Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsschutzgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:

Beschreibung: Wasserschutzgebiete, nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Beschreibung: Vorgenannte Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen:

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2, Abs. 2, Nr. 2 und 5, des Raumordnungsgesetzes:

Beschreibung: Vorgenannte Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale; Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind:

Beschreibung: Vorgenannte Denkmale bzw. Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als „nicht empfindlich“ einzustufen.

3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens:

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen, insbesondere sind folgende Merkmale zu beachten. Zur Beurteilung der Kriterien wird unterschieden nach „erheblich“, „möglicherweise erheblich“ und „nicht erheblich“, ebenso „wahrscheinlich“ und „unwahrscheinlich“.

3.1 Das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Beschreibung: Das Vorhaben ist umfangreich, es ist mit erheblichen Nutzungsänderungen von Wasser, Boden und Landschaft zu rechnen.

Das Ausmaß des Vorhabens ist als „erheblich“ zu beurteilen.

3.2 Das Ausmaß des grenzüberschreitenden Charakters und deren Auswirkung

Beschreibung: Ein möglicher grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen des Planvorhabens ist nicht erkennbar.

Der Charakter der Auswirkungen des Vorhabens ist als „nicht erheblich“ zu beurteilen.

3.3 Die Schwere und die Komplexität der Auswirkungen:

Beschreibung: Durch das Planvorhaben werden neue Nutzungsmöglichkeiten und Versiegelungen ermöglicht, daher ist von andauernden und komplexen Auswirkungen auszugehen.

Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen des Vorhabens ist als „erheblich“ zu beurteilen.

3.4 Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen:

Beschreibung: Die beschriebenen Auswirkungen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit ein.

Das Eintreten von Auswirkungen des Vorhabens ist als „wahrscheinlich“ zu beurteilen.

3.5 Die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Beschreibung: Die Auswirkungen sind langfristig und irreversibel.

Die Auswirkungen sind als „erheblich“ zu beurteilen.

4. Überschlägige Gesamteinschätzung:

4.1 Ergebniseinschätzung und Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Das Planvorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen Umweltauswirkungen. Es besteht daher eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG dar und soll die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die angesprochenen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in den nachfolgenden Unterpunkten dieser Begründung vertieft dargelegt.

Menschen	
Beschreibung:	Durch zusätzlichen Autoverkehr kann es an der „Virchowstraße“ und der Straße „An der Simonstiftung“ gelegentlich zu mehr Lärm kommen. Dafür fallen die Geräusche von landwirtschaftlichen Fahrzeugen weg. Erhöhte Staubentwicklung ist durch versiegelte Flächen zu erwarten.
Bewertung:	Es sind keine nennenswerten Störungen zu erwarten. Staub- und Geruchsentwicklungen gehen vom Baugebiet nicht aus. Eine Gefährdung durch Fahrzeugverkehr ist nicht zu erwarten, da sich die Verkehrsberuhigung im Baugebiet auch auf die umgebenden Wohnstraßen auswirken kann.
Wechselwirkungen:	Keine
Bezug:	Lärmtechnische Untersuchung, aufgestellt vom Dr. Ing. Armin Buchmann Punkt 4.7 und 6.2 der Begründung

Tiere	
Beschreibung:	Beseitigung von Pflanzenbewuchs und Nistmöglichkeiten auf Ackerflächen /Erhalt von vorhandenen Bäumen
Bewertung:	Auf Ackerflächen leben nur wenige, weit verbreitete Tierarten. Die Tierarten dieses artenarmen Lebensraumes werden nicht beeinträchtigt, da sie schnell auf angrenzende Flächen ausweichen können. Gleichzeitig wird neuer Lebensraum durch Baum- und Strauchpflanzungen und durch ein neues Feuchtbiotop geschaffen. Erhaltenswerte Bäume bleiben erhalten und bieten den Vögeln weiterhin Nistmöglichkeiten. Tiere werden nicht gefährdet.
Wechselwirkungen:	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung der Tiere kann die Ausbreitung einiger Pflanzarten behindern. Da beide Schutzgüter gleichermaßen durch Verdrängung bzw. Beseitigung betroffen sind, findet keine Wechselwirkung statt.
Bezug:	Punkt 3 und 6.2 der Begründung

Pflanzen	
Beschreibung:	Bodenversiegelung, Gartennutzung auf Ackerflächen, Erhalt der vorhanden Bäume
Bewertung:	Auf den Ackerflächen wachsen außer den Kulturpflanzen nur wenige, weit verbreitete Wildpflanzenarten. Die Pflanzen sind in diesem artenarmen Lebensraum nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten.
Wechselwirkungen:	Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Die Verdrängung der Pflanzen kann die Ausbreitung einiger Tiere verhindern. Eine Wechselwirkung findet nicht statt, da beide Güter gleichermaßen betroffen sind (vgl. Tiere).
Bezug:	Punkt 3 und 6.2.1 und 6.2.2 der Begründung

Boden	
Beschreibung:	Bodenversiegelung durch Gebäude, Straßen, Wege, Terrassen usw. zerstört alle natürlichen Funktionen des Bodens (Puffer-, Speicher- und Filterfunktionen.)
Bewertung:	Die Versiegelung von bis zu 47.790m ² stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der Rückbau einer versiegelten Fläche, um die verloren gehenden Funktionen wiederherzustellen, ist nicht möglich. Die Beeinträchtigung ist nicht ausgleichbar. In der Eingriffsregelung wird ein Ersatz für diesen Verlust ermittelt. Entsprechende Anpflanzungen auf den Baugrundstücken werden fertig gestellt.
Wechselwirkungen:	Es geht Boden als Standort für Pflanzen als Lebensraum für Tiere verloren. Diese Beeinträchtigungen werden unter dem jeweilig betroffenen Schutzgut erfasst.
Bezug:	Punkt 3 und 6.2.3 der Begründung

Wasser	
Beschreibung:	Durch ein Baugebiet ist keine Gefahr durch Kontamination zu erkennen. Die versiegelten Flächen leiten das Regenwasser schnell ab. Die Versickerung von Regenwasser wird behindert.
Bewertung:	Das Regenwasser aus dem Baugebiet wird über das naturnah gestaltete Rückhaltebecken zum Graben geleitet. Flache Uferzonen mit Pflanzenbewuchs reinigen das Wasser zusätzlich. Es entsteht keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers. Die Versiegelung von Boden vermindert die Versickerungsmenge von Regenwasser. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist ab einem Wert von 50 % Versiegelung zu erkennen. Das Baugebiet bleibt unterhalb dieses Wertes.
Wechselwirkungen	Keine
Bezug:	Punkt 3 und 6.2.4 der Begründung

Luft	
Beschreibung:	Auf den überbauten Flächen findet keine Verdunstung statt. Die Luft wird trockener. Die überbauten Flächen heizen sich stark auf und erhöhen die Temperatur zusätzlich. In der trockenen Luft befindet sich relativ viel Staub.
Bewertung:	Bei einem Baugebiet ist auf mehr als 50 % der Fläche mit Gärten zu rechnen. Diese

	haben im Vergleich zu Ackerflächen ein erhöhtes Grünvolumen durch höher wachsende Pflanzen. Dadurch wird die Verdunstung erhöht und die negativen Folgen der Bebauung werden ausgeglichen.
Wechselwirkungen:	Keine
Bezug:	Punkt 3 und 6.2.5 der Begründung

Klima / Luft	
Beschreibung:	Auf offene Vegetationsflächen und in Wäldern entsteht Frischluft. Diese wird über Luftströmungen in die Siedlungen getragen.
Bewertung:	Im vorliegenden Fall ist nicht von einem bedeutenden Frischluftentstehungsgebiet auszugehen. Es ist auch keine Strömungsrichtung in die bestehende Siedlung zu erkennen.
Wechselwirkungen:	Keine
Bezug	Punkt 3 und 6.2.5 der Begründung

Landschaft	
Beschreibung:	Das Idealbild eines historischen Ortsrandes ist durch Gründland mit Obstbäumen und einzelnen Großbäumen gebildet, durch die Dachflächen zu erkennen sind. Diese Qualitäten sind bei der vorhandenen (Simonstiftung/Krankenhaus) Bebauung nicht vorhanden.
Bewertung:	Die bestehende Bebauung stellt bereits eine Beeinträchtigung dar. Ein Pflanzstreifen fügt das Baugebiet in die Landschaft ein. Es erfolgt keine Beeinträchtigung.
Wechselwirkungen:	Keine
Bezug:	Punkt 3 und 6.2.6 der Begründung

Kulturgüter	
Beschreibung:	Es gibt keine Kenntnisse über Kulturgüter im Baugebiet und seiner Umgebung.
Bewertung:	entfällt
Wechselwirkungen:	entfällt
Bezug:	keiner

sonstige Sachgüter	
Beschreibung:	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche für Ackerbau
Bewertung:	Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht in ihrer Existenz bedroht, da sie durch Geldleistung abgefunden werden.
Wechselwirkungen:	Keine

Zusammenfassende Bewertung:

Durch das neue Baugebiet sind die Schutzgüter Tiere, Boden und Luft erheblich betroffen. Für diese Schutzgüter werden Maßnahmen ergriffen, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen.

Für die Tiere werden Gehölzpflanzungen und ein Feuchtlebensraum angelegt. Erhaltenswerte Bäume bleiben erhalten und bieten vor allem den Vögeln weiterhin Nistmöglichkeiten. Der Boden wird durch Versiegelung beeinträchtigt. Diese ist nur durch Entsiegelung auszugleichen. Es stehen keine Flächen für die Entsiegelung zur Verfügung. Daher wird der Verlust für den Boden durch die Aufwertung einer anderen Fläche für Tiere und Pflanzen ersetzt.

Die Luft ist durch den Verlust von verdunstungsaktiven Flächen beeinträchtigt. In den Gärten ist von einer Vielzahl von höherwüchsigen Pflanzen auszugehen. Dadurch steigt das verdunstungsaktive Grünvolumen an.

6.2 Eingriffsregelung

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 Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 118.869 m². Eine Nutzungsänderung infolge der geplanten Wohnbebauung betrifft eine Fläche in der Größe von 111.750 m². Die naturschutzfachliche Bilanzierung wird deshalb lediglich für diese neu geplanten Bauplätze durchgeführt.

Der Bereich der Flurstücke 151/16 und 16/3 (Kleinsiedlungsgebiet) wird bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da sich die Einstufung der einzelnen Schutzgüter nicht verändert. Es handelt sich dabei lediglich um eine Bestandssicherung.

6.2.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist die Fläche des Geltungsbereiches dargestellt als Fläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich Arten- und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die der Wertstufe 3, naturferne Biotoptypen, zuzuordnen sind.

Während einer Ortsbesichtigung am 27.04.2004 wurde eine Feldlerche über dem Plangebiet gesichtet. Diese Art steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands. Durch die Baumaßnahmen ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Art zu erwarten, da im näheren Umfeld noch genügend ähnliche Naturräume anzutreffen sind. Ein Ausweichen in diese Gebiete ist möglich.

Durch die Bebauung ändert sich daher die Einordnung der derzeitigen Ackerfläche in Wertstufe 3 nicht. Es entstehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen, also ist auch keine Kompensation erforderlich.

Vorher: Wertstufe 3
Nachher: Wertstufe 3

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 13 (Arten- und Lebensgemeinschaften)
Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

6.2.2 Einstufung von Biotoptypen nach Naturnähe

Bei dem Plangebiet handelt es sich bis auf die vorhandenen straßenbaulichen Anlagen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit wechselnder Fruchtfolge. In Bezug auf das Bewertungskriterium „Naturnähe“ sind diese Flächen als naturferne Biotoptypen der Wertstufe 3, von geringer Bedeutung, zuzuordnen. Nach Beendigung der Ausbaumaßnahme ändert sich die Einstufung in Wertstufe 3 nicht. Es handelt sich dann um einen künstlichen Biototyp mit überwiegend technisch - baulich geprägten und genutzten Flächen als Siedlungsfläche.

Eine Kompensation des Eingriffs bezüglich des Kriteriums „Naturnähe“ ist nicht erforderlich, da sich die Zuordnung der Wertstufe nicht verändert.

Vorher: Wertstufe 3
Nachher: Wertstufe 3

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 13 (Arten und Lebensgemeinschaften)
Karte Nr. 14 (Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete)

6.2.3 Schutzgut Boden

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Aspekt Boden ist eingeschränkt. Durch die intensive Ackernutzung ist die Einstufung des Bodens bezüglich des Bewertungskriteriums „Natürlichkeitsgrad“ in Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, vorzunehmen.

Durch die Bebauung ändert sich die Einteilung in die Wertstufe 2 nicht. Als Ausnahme gelten die versiegelten Flächen, die nunmehr der Wertstufe 3 zuzuordnen sind.

Berechnung der versiegelten Fläche:

Verkehrsfläche brutto	ca. 15.880 m ²
WA Baugebiet (70.889,98 m ² netto) bei GRZ = 0,3 zuzüglich Garage (0,45)	ca. 31.910 m ²
	<hr/> <hr/>
	ca. 47.790 m ²

Ermittlung der auszugleichenden Fläche: $ca. 47.790 \text{ m}^2 \times 0,3 = ca. 14.340 \text{ m}^2$.

Es ergibt sich somit eine auszugleichende Fläche von ca. 14.340 m² für die maximale Bebauung des Plangebietes.

Im Plangebiet sind zwar Bäume mit Erhaltungsfestsetzungen festgesetzt. Diese erfahren jedoch keine Aufwertung und können daher nicht als Ausgleich angesehen werden.

Zur Kompensation des Eingriffes durch die Bebauung und Versiegelung wird die Anlage der Regenrückhaltefläche mit naturnaher Bepflanzung auf ca. 24.980 m² herangezogen. Die Eingriffe durch den Bau der Regenrückhaltefläche stellt zwar Eingriff in das Schutzgut Boden dar, ändern dort aber die Einstufung in Wertstufe 2 nicht. Da diese Fläche aber hinsichtlich der Naturnähe des Biotoptyps eine Aufwertung erfährt, trägt sie zum Ausgleich bei.

Als Kompensationsmaßnahme erfolgt außerdem die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf ca. 3.170 m² privater Fläche mit Pflanzbindung. Zusätzlich dazu wird die Anpflanzung von 78 Einzelbäumen an Standorten auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ein angepflanzter Laubbaum gleicht die versiegelte Fläche von ca. 60 m² aus. Dadurch werden weitere 4.680 m² Kompensationsfläche geschaffen. Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der auszubauenden Straße „An der Simonstiftung“ und der geplanten Sammelstraße zusätzlich Möglichkeiten geschaffen, Bäume anzupflanzen. Hier wird jedoch auf eine Festsetzung und Anrechnung verzichtet, um die konkrete Straßenplanung nicht zu erschweren.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen von 32.830 m² ergibt sich eine Überkompensation des Eingriffes von ca. 18.490 m², die anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden kann. Im Kompensationskataster der Stadt Peine wird diese Fläche erfasst.

Damit ist der Eingriff der Versiegelung kompensiert.

Vorher: Wertstufe 2
Nachher: Wertstufe 2 (mit Ausnahme der real versiegelten Flächen)

Bezug: Landschaftsplan der Stadt Peine
Karte Nr. 1 (Geologie)
Karte Nr. 3 (Boden)
Karte Nr. 18 (Boden II)

6.2.4 Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Landschaftsplan der Stadt Peine ist das Plangebiet dargestellt als Fläche mit einer eingeschränkten bis stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Teilaspekt Grundwasser.

Für das Plangebiet ist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate prognostiziert.

Das Schutzgut Grundwasser ist in Bezug auf Natürlichkeitsgrad der Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung, zuzuordnen. Diese Einstufung ändert sich nach Beendigung der Ausbaumaßnahme nicht, da der Versiegelungsgrad weniger als 50 % beträgt. Es ist daher keine Kompensation erforderlich.

Vorher:	Wertstufe 2
Nachher:	Wertstufe 2
Bezug:	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte Nr. 15 (Grundwasser)

6.2.5 Schutzgut Luft

Der Landschaftsplan der Stadt Peine stellt für das Plangebiet ein mäßig eingeschränktes Freiraumklima dar.

Die Zuordnung des Schutzgutes Luft für das Bewertungskriterium „Natürlichkeitsgrad“ erfolgt in Wertstufe 2. Das Gebiet ist vor und nach dem Eingriff für das Schutzgut Luft von Bedeutung. Da durch die Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, ist keine Kompensation erforderlich.

Vorher:	Wertstufe 2
Nachher:	Wertstufe 2
Bezug:	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte Nr. 19 (Klima/Lufthygiene)

6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Dieser Bereich weist nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf eine naturraumtypische Vielfalt und Eigenart auf, die Einstufung erfolgt in Wertstufe 3.

Nach dem Eingriff durch die Bebauung verbleibt dieser Bereich in derselben Wertstufe. Es entsteht dort teilweise ein städtischer Siedlungsrand. Positiv wirkt sich die Integration der Gebäudegruppe des Kreiskrankenhauses aus. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten, ist weder eine Kompensation erforderlich noch eine Überkompensation gegeben.

Die Anlage des privaten Pflanzstreifens am östlichen Siedlungsrand dient einerseits als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden und andererseits als Eingrünung der Ortsrandlage zur freien Landschaft, so lange keine weiteren Bauabschnitte erfolgen.

Vorher:	Wertstufe 3
Nachher:	Wertstufe 3
Bezug:	Landschaftsplan der Stadt Peine Karte Nr. 20 (Landschaftsbild)

Insgesamt ist ein Ausgleich lediglich für das Schutzgut Boden in der Größe von ca. 14.340 m² zu schaffen. Als Ergänzung zu den planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und zur weiteren Minimierung des Eingriffs erwartet die Stadt Peine von den zukünftigen Bauherren eigenverantwortliche Beiträge zur Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Diese Beiträge können sein:

- teilweise Verwertung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken,

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

7. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 118.869 m ²
Größe des allgemeinen Wohngebietes	ca. 70.890 m ²
Größe des Kleinsiedlungsgebietes	ca. 7.119 m ²
Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege)	ca. 15.880 m ²
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	ca. 24.980 m ²
Geplant sind ca. 84 Einzelhäuser	84 Wohneinheiten
30 % Einliegerwohnungen	25 Wohneinheiten
	<hr/> <hr/>
Summe der Wohneinheiten	109 Wohneinheiten

Unter Zugrundelegung von 2,1 Personen je Wohneinheit (EW/WE) können 229 Personen im Plangebiet wohnen.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Peine werden durch die geplante Maßnahme Kosten für die Anlage von Straßen und Wegen, Beleuchtung, Begrünung, Anlage vom Spielplatz sowie Ankauf der Flächen entstehen. Die Höhe dieser liegt derzeit noch nicht vor. Es werden Beiträge nach Maßgabe des geltenden Ortsrechtes erhoben.

9. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Liegt als Anlage bei.

10. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Südlich der Simonstiftung“ – Peine – wurde am 14. 06. 2004 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Peine beschlossen und am 18.09.2004 in der lokalen Presse veröffentlicht.

Die Grundzüge der Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 20.09.2004 bis zum 04.10.2004 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Südlich der Simonstiftung“ hat bereits in der Zeit vom 31.10.2005 bis zum 30.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Während der parallel zu der Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken vom Landkreis Peine, dem Polizeikommissariat Peine, der Stadtentwässerung Peine, der Landwirtschaftskammer Hannover und einem direkten Anlieger gegen den Bebauungsplan erhoben. Diese konnten weitestgehend berücksichtigt werden. Dadurch kam es zu Änderungen am Bebauungsplan und in der Begründung (Änderungen bzw. Ergänzungen wurden im Text grau hinterlegt). Aufgrund der vorliegenden Gesetzeslage macht dies eine erneute öffentliche Auslegung und wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Südlich der Simonstiftung“ hat in der Zeit vom 07.03.2006 bis zum 06.04.2006 erneut öffentlich ausgelegen. Die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich durchgeführt.

Peine, den 07.07.2006

i.V. gez. Hans-Jürgen Tarrey

(Hans-Jürgen Tarrey)
Erster Stadtrat