

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
„Westlich Michael-Ende-Ring“**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1 Allgemeine Begründung | 3 |
| 1.1 Planerfordernis..... | 3 |
| 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung..... | 3 |
| 1.3 Raumordnerische Vorgaben | 4 |
| 1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan | 4 |
| 2 Geltungsbereich, Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept | 4 |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 2.2 Bestandsaufnahme..... | 5 |
| 2.3 Städtebauliches Konzept..... | 5 |
| 2.4 Prüfung von Erschließungsvarianten | 6 |
| 3 Inhalt des Bebauungsplans | 9 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 3.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen..... | 12 |
| 3.4 Anzahl der Wohnungen | 13 |
| 3.5 Flächen für den Gemeinbedarf..... | 14 |
| 3.6 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 16 |
| 3.7 Grünflächen | 17 |
| 3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnungsfestsetzung | 18 |
| 3.9 Versorgungsleitungen..... | 23 |
| 4 Besondere Aspekte der Planung | 24 |
| 4.1 Erschließung und Infrastruktur..... | 24 |
| 4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten | 26 |
| 4.3 Denkmalschutz..... | 27 |
| 4.4 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen..... | 28 |
| 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege..... | 28 |
| 5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung | 33 |
| 5.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung | 33 |
| 5.2 Geltungsbereich..... | 33 |
| 5.3 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen..... | 34 |
| 5.4 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten..... | 35 |
| 6 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) | 35 |
| 6.1 Einleitung | 35 |
| 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 38 |
| 6.3 Zusätzliche Angaben..... | 51 |
| 7 Verfahrensablauf und Abwägung | 53 |
| 8 Eingriff in andere Planungen | 55 |
| 9 Durchführung und Kosten | 55 |

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

In SZ-Gebhardshagen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen für Einfamilienhäuser, der nur ein geringes Angebot gegenübersteht. Zur Deckung des Bedarfs wurden mit dem Bebauungsplan Ghg 53 für SZ-Gebhardshagen „Gebhardshagen Nordost“ Flächen der Kleingartenanlage Gebhardshagen zu Wohnbauzwecken überplant. Diese Flächen sind erschlossen und vermarktet und werden derzeit bebaut. Bereits jetzt ist erkennbar, dass mit diesem Baugebiet die bestehende Nachfrage nicht befriedigt werden kann.

Gleichzeitig beklagt der Kleingartenverein Gebhardshagen einen Mitgliederrückgang und einen zunehmenden Leerstand von Parzellen. Aus diesem Grund möchte der Kleingartenverein sich von einem Teil seiner Pachtflächen trennen und die Flächen östlich der bestehenden Zuwegung vom Weddemweg aufgeben. Die Flächen westlich der Zuwegung sollen weiterhin als Kleingärten genutzt werden.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt den Bereich der Kleingartenanlage sowie das aufgegebene Grabeland östlich der bestehenden Zuwegung als allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 70 eingeschossige Einfamilienhäuser zu überplanen. Damit soll der bestehende Bedarf an Familienheimen in Salzgitter-Gebhardshagen gedeckt werden. Das städtebauliche Konzept, das mit dem Bebauungsplan Ghg 53 „Gebhardshagen Nordost“ begonnen wurde, wird für den Bebauungsplan Ghg 54 „Westlich Michael-Ende-Ring“ fortgeführt.

Die Anbindung des neuen Baugebietes soll über den Michael-Ende-Ring bzw. die Straße „Unter den Pfählen“ und über den Weddemweg erfolgen. Die Flächen, die für eine Anbindung an den Weddemweg erforderlich sind, sind teilweise im Bebauungsplan Ghg 32 für SZ-Gebhardshagen „Gärtnerei am Weddemweg“ als Verkehrsgrün und als Straßenverkehrsfläche bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Neuordnung dieses Bereichs.

Mit dem Zuzug junger Familien entsteht auch der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, dem mit der Planung einer Fläche für den Gemeinbedarf zum Bau einer Kindertagesstätte Rechnung getragen wird.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Aktualisierung 2017 sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punkt-achsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4). Das Plangebiet ist als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ in der zeichnerischen Darstellung nachrichtlich dargestellt.

Die Festsetzung eines Wohngebietes im Stadtteil SZ-Gebhardshagen entspricht somit den bestehenden Zielen der Raumordnung.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und eine Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“ (Wegefläche) dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Ziel der 95. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter für Salzgitter-Gebhardshagen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

2 Geltungsbereich, Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die östlichen Teilflächen der Kleingartenanlage Gebhardshagen einschließlich des Vereinsheims und des Grabelandes zwischen

- der bestehenden Zuwegung im Westen,
- dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg im Norden (ehem. Erz-bahntrasse),
- dem Neubaugebiet im Bereich des Michael-Ende-Rings im Osten und
- der Bebauung im Bereich des Gebrüder-Grimm-Wegs im Süden.

Zusätzlich wird die bestehende Zuwegung vom Weddemweg zur Kleingartenanlage mit in den Geltungsbereich einbezogen.

2.2 Bestandsaufnahme

Die Kleingartenfläche ist durch eine typische Kleingartenstruktur mit Parzellen, Gartenlauben sowie einen typischen Obstbaum- und Gebüschbestand geprägt. Die Parzellen werden nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Am südwestlichen Rand der zu überplanenden Fläche befindet sich ein ehem. Vereinsheim mit Gaststätte, das vom Kleingartenverein aufgegeben wurde und weitgehend leer steht. Die Größe der überplanten Kleingartenfläche beträgt ca. 4,13 ha.

Die Grabelandfläche – also eine Fläche die an Hobbygärtner verpachtet wurde und die nur mit einjährigen Pflanzen bepflanzt werden durfte – wird seit 2009 nicht mehr genutzt und fiel brach. Sie weist dementsprechend einen erheblichen Gebüschbestand sowie Stauden- und Ruderalflur auf. Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,47 ha.

An das Plangebiet grenzt im Osten und Süden eine Wohnbebauung an, die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Westlich des Plangebietes liegen weitere Flächen der Kleingartenanlage Gebhardshagen, die auch weiterhin als Kleingärten genutzt werden.

2.3 Städtebauliches Konzept

Langfristig ist eine Wohnbauentwicklung in Salzgitter-Gebhardshagen nur am Siedlungsnordrand möglich, da der Stadtteil im Westen und Süden von Wald umgeben ist. Im Osten bilden die Nord-Süd-Straße und eine parallel verlaufende Privatbahnstrecke die Siedlungsgrenze für die Wohnnutzung.

Die Baufelder und Straßen der benachbarten Plangebiete Ghg 53 „Gebhardshagen Nordost“ und Ghg 54 „Westlich Michael-Ende-Ring“ bilden zwei Bauabschnitte einer als städtebauliche Einheit entwickelten Siedlungserweiterung Gebhardshagens.

Die Bebauung folgt dem städtebaulichen Leitbild eines aufgelockerten Einfamilienhauswohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern. Für das gestalterische Leitbild der „Vielfalt in der Einheit“ soll die gewünschte Vielfalt bei der Gestaltung der

privaten Gebäude mit der Einheitlichkeit der öffentlichen Räume durch die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen kombiniert werden.

Die Struktur des Erweiterungsgebiets besteht im Wesentlichen aus vier ostwest-orientierten Erschließungswegen mit beidseitiger Bebauung und, senkrecht dazu an den jeweiligen Rändern des Gebietes im Osten und Westen, aus weiteren beidseitig bebauten Erschließungswegen. Durch die Verlängerung der vier Erschließungsstraßen teilweise als Fußwege nach Westen zur bestehenden Zuwegung wird der Zugang zur umgebenden Feldflur mit ihrer Naherholungsfunktion ermöglicht. Die Erschließung ist so angelegt, dass perspektivisch eine Erweiterung des Plangebiets nach Westen erfolgen kann. Nach Norden zur offenen Landschaft hin, parallel zur ehemaligen Erzbahntrasse, und nach Westen zur bestehenden Zuwegung wird ein grüner Rand ausgebildet.

Die externe Erschließung erfolgt über den bestehenden Anschluss „Michael-Ende-Ring“ und die Straße „Unter den Pfählen“ zum Ahrbeekweg bzw. zur Reichenberger Straße und über die neue Verbindungsstraße zum vorhandenen Knoten Weddemweg/ Gebrüder-Grimm-Weg.

2.4 Prüfung von Erschließungsvarianten

Im Rahmen der Vorüberlegungen zur verkehrlichen Anbindung des neuen Wohngebiets wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft.

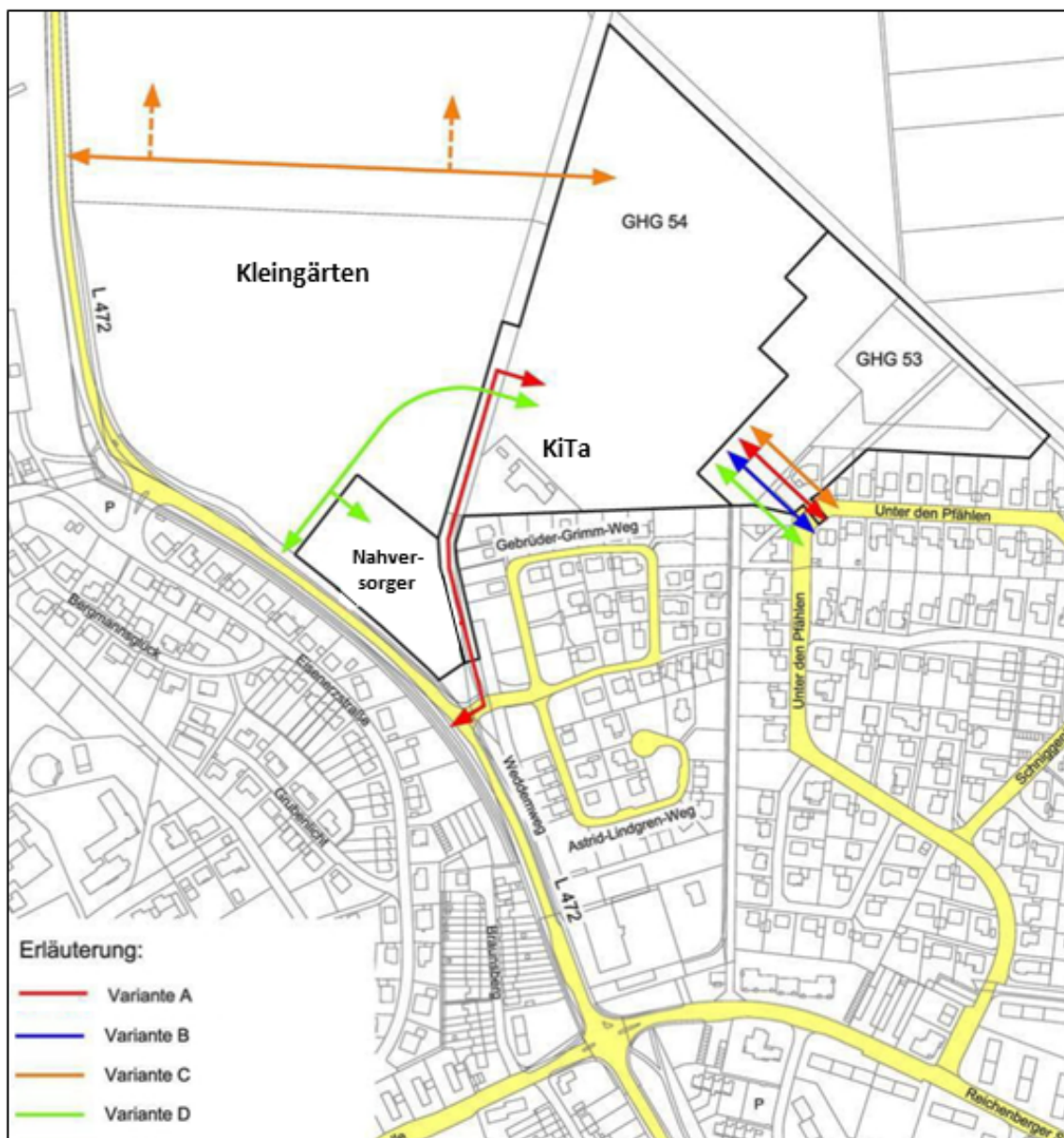
Untersucht und bewertet wurden vier Varianten (A bis D) zur Anbindung der Wohngebiete „Gebhardshagen Nordost“ und „Westlich Michael-Ende-Ring“ an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Weddemweg, Ahrbeekweg und Reichenberger Straße. Die Variante B stellt die Erschließung ausschließlich über das vorhandene Straßennetz dar, die Varianten A, C und D zeigen Erschließungen mit einer zusätzlichen Anbindung an das Netz auf.

Variante A

Neben der Erschließung über den bestehenden Anschluss „Michael-Ende-Ring“ und die Straße „Unter den Pfählen“ zum Ahrbeekweg bzw. zur Reichenberger Straße erfolgt die zweite Anbindung über eine neue Verbindungsstraße zum vorhandenen Knoten Weddemweg, Gebrüder-Grimm-Weg. Die neue Verbindungsstraße nutzt eine bereits in öffentlicher Hand befindliche Wegefläche und baut sie aus. Sie stellt die denkbar kürzeste Verbindung zwischen dem neuen Siedlungsabschnitt und dem Weddemweg und somit eine sehr effektive und wirtschaftliche Lösung dar. Die Straße verläuft entlang einiger Bestandswohngrundstücke. Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens besteht für die Anwohner aber keine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm.

Variante B

Eine Erschließung der Wohngebiete mit zusammen gut 100 Wohneinheiten ausschließlich über den bestehenden Anschluss „Michael-Ende-Ring“ und die Straße „Unter den Pfählen“ zum Ahrbeekweg bzw. zur Reichenberger Straße, wie in der Variante B dargestellt, würde die nur für den Erschließungsverkehr angelegten Straßen überfordern und erhebliche Störungen für die Anlieger erzeugen. Die Erschließung des am Südwestrand der neuen Siedlung geplanten Kindertagesstätte würde ausschließlich über die Quartiersstraßen erfolgen und erzeugte dort erheblichen zusätzlichen Verkehr.



Variante C

Zusätzlich zu der in Variante B beschriebenen externen Erschließung erfolgt die zweite Anbindung über eine ca. 400 m lange Verbindung zwischen der neuen Siedlungsfläche und dem Weddemweg nördlich der Kleingärten. Immerhin ist

eine Umwandlung der Ackerfläche zwischen Kleingärten und ehem. Erzbahntrasse zu Wohnbauland theoretisch denkbar, so dass die Verbindungsstraße zwischen Weddemweg und Wohnbaufläche Ghg 53/ Ghg 54 auch zur Erschließung eines weiteren Wohngebietes (ca. 110 WE) genutzt werden könnte. Von dem derzeitigen Nachfrageboom (Januar 2020) nach Wohnbauland in Gebhardshagen kann jedoch seriös kein langfristiger Trend abgeleitet werden, von einer späteren Umwandlung der restlichen Kleingartenflächen oder der beschriebenen Ackerflächen in Wohnbauland kann deshalb nicht ausgegangen werden. Es ist somit für diese Variante stark in Zweifel zu ziehen, dass die Straße zusätzliche Funktionen über die Erschließung der östlich gelegenen Wohnbauflächen hinaus übernehmen kann. Deshalb ist diese Variante als unwirtschaftlich einzustufen. Eine zügige Umsetzung ist zudem nicht möglich, da sich die für die Trasse benötigten Flächen nicht in städtischem Besitz befinden. Bei einem Standort im Nordwesten der neuen Siedlung im Anschlussbereich der Verbindungsstraße bestünde eine direkte Verbindung vom Weddemweg zur Kindertagesstätte.

Variante D

Aufgrund von Überlegungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers auf der Dreiecksfläche zwischen Weddemweg und der Zuwegung zur Kleingartenanlage wurde eine weitere Variante untersucht, die die zweite Anbindung über eine ca. 200 m lange Verbindung zwischen der neuen Siedlungsfläche und dem Weddemweg unmittelbar nördlich des potenziellen Nahversorger-Grundstücks auf der bestehenden Kleingartenfläche vorsieht. Diese Verbindungsstraße ist nur gemeinsam mit der neuen Nutzung auf der Dreiecksfläche denkbar. Sie würde ansonsten mitten durch die Kleingartenanlage führen und die verbleibende Kleingartennutzung erheblich stören. Für den Anschluss an den Weddemweg muss zudem ein Höhenunterschied von ca. 3,0 m überwunden werden. Da die benötigten städtischen Flächen derzeit verpachtet sind und bei der Kündigung des Pachtvertrags Fristen einzuhalten sind, ist eine zügige Umsetzung dieser Trassenvariante eher unwahrscheinlich, zumal der Pächter, der Kleingartenverein Gebhardshagen, nicht bereit sein wird, noch weitere Kleingartenflächen abzugeben. Der Vorteil dieser Variante besteht darin, dass keine Lärmbelastung durch Straßenverkehr von und zu der neuen Siedlung sowie durch Kunden- und Lieferverkehr gegenüber den Altanliegern des Gebrüder-Grimm-Wegs anfällt. Der geplante Standort der Kindertagesstätte wäre direkt vom Weddemweg aus erreichbar.

Gesamtbewertung

Bei der vergleichenden Bewertung der vier Erschließungsvarianten anhand der in der Einzeldiskussion zugrunde gelegten Kriterien (siehe Tabelle 1) stellte sich Variante A als die am besten geeignete Variante heraus.

Tabelle 1

| | A | B | C | D |
|-------------------------|---|----|----|----|
| Verkehrsbelastung | o | -- | + | + |
| Wirtschaftlichkeit | + | ++ | -- | o |
| Flächenverfügbarkeit | + | + | - | -- |
| Erreichbarkeit der KiTa | + | -- | + | + |

++ sehr positiv; + positiv; o weder positiv noch negativ; - negativ; -- sehr negativ

Zwar sind die Störungen der Altanlieger durch den Verkehr entlang der zweiten Erschließung in Variante A etwas höher als in den Varianten C und D (Verkehrsbelastung), von den Varianten mit einer zweiten Erschließung verfügt Variante A jedoch über die kürzeste Trasse und kommt ohne Rampenbauwerk aus (Wirtschaftlichkeit). Zudem ist sie die einzige der drei Varianten, bei der die Fläche für die zweite Erschließung sofort verfügbar ist (Verfügbarkeit).

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Tabelle 2

| Art der Nutzung Geltungsbereich 1 | Größe in m ² |
|--|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) davon: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf privaten Grundstücksflächen | ca. 39.950 (ca. 4.210) |
| Flächen für den Gemeinbedarf davon: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Gemeinbedarfsflächen | ca. 3.130 (ca. 410) |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 10.320 |
| Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ | ca. 330 |
| Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 4.770 |
| Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ | ca. 440 |
| Insgesamt | ca. 58.940 |
| Art der Nutzung Geltungsbereich 2 | Größe in m ² |
| Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 7.210 |
| Art der Nutzung Geltungsbereich 3 | Größe in m ² |
| Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 32.900 |

Die Bauflächen sind überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Katalog des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist auf Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beschränkt. Die Zulässigkeit freier Berufe gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet bleibt hiervon unberührt. Der gegenüber § 4 BauNVO reduzierte Nutzungskatalog soll sicherstellen, dass vornehmlich Wohnhäuser entstehen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an dieser Stelle am Siedlungsrand funktional bzw. auch aufgrund des durch sie entstehenden Verkehrs deplatziert und deshalb ausgeschlossen. Andererseits benötigen junge Familien und Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen familiennahe Dienstleistungen wie Haushaltshilfen, Kinderkurzeitbetreuung, Hausmeisterdienste, medizinisch-therapeutische Leistungen. Solche im Plangebiet angesiedelten Dienste erlauben auch bei eingeschränkter Mobilität eine gute Erreichbarkeit, was z.B. die Kindererziehung und die Pflege von Angehörigen erleichtert. Zudem eröffnet sich die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten miteinander zu verknüpfen. Gleiches gilt für soziale und gesundheitliche Einrichtungen, die sozialen Zusammenhalt und wohnortnahe Lebensqualität bewirken. Zum besseren Verständnis der Baugebietsfestsetzung ist der Katalog der zulässigen Nutzung festgesetzt:

§ 1 (1) *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich zulässig:*

1. *Wohngebäude,*
2. *nicht störende Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.*

(2) *Ausnahmsweise können nur zugelassen werden:*

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Trauf- und Firsthöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist als Höchstgrenze nach § 18 BauNVO festgesetzt und auf eine maximale Traufhöhe von 5,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m beschränkt. Dabei ist die Traufe nicht mit dem Ortsgang gleichzusetzen, der die Verbindung zwischen Traufe und First an der Schnittkante des Daches mit der Giebelwand darstellt. Zum Schutz des Ortsbilds in der Siedlungsrandlage sichert die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe die einheitliche Hö-

nenentwicklung der Bebauung und verhindert unerwünschte Einsichtsmöglichkeiten sowie eine übermäßige Verschattung der Nachbargrundstücke. Gebäude, die rechnerisch eingeschossig sind, optisch aber zweigeschossig ausgeformt sind wie z.B. Häuser mit eingezogenem Staffelgeschoss (Toskanahäuser) oder Pultdachhäuser mit einer hoch aufstrebenden Außenwand sind damit ausgeschlossen. Die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe ist dabei so bemessen, dass sie dennoch eine Vielzahl von architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Dachgauben und Zwerchdächer, deren Breite weniger als ein Drittel der Breite des jeweiligen Dachs beträgt, sind von der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen, da diese Gebäudeteile hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung als untergeordnet anzusehen sind.

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- bzw. Firsthöhe ist auf den Kreuzungspunkt zwischen der Grundstückshalbierenden und der Straßenmittelachse, von der aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt, zu legen. Ändert die Straße ihre Richtung, ist dabei nur das für die Zuwegung relevante Teilstück der Straße zu betrachten. Für die Ermittlung des unteren Bezugspunkts sind in der Planzeichnung auf der Straßenmittelachse NHN-Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull an den jeweiligen Enden bzw. bei Richtungsänderungen an den Knickpunkten der Straßenmittelachse festgesetzt. Liegt der untere Bezugspunkt zwischen zwei NHN-Höhenpunkten, ist er durch Interpolation zu ermitteln. Die Festsetzung der NHN-Höhenpunkte erfolgt nach dem aktuellen Planungsstand des Straßenbauprojekts für die Oberkante der projektierten Baustraße.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet(WA):

- (1) *Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe ist der Kreuzungspunkt zwischen der Verlängerung der Grundstückshalbierenden und der Mittelachse der Straße, von der aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt, entsprechend Abbildung 1.*

Zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts sind in der Planzeichnung NHN-Höhenpunkte an den jeweiligen Enden und bei Richtungsänderungen an den Knickpunkten der Straßenmittelachse festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NHN-Höhenpunkten durch interpolieren zu ermitteln.

- (2) *Die Traufhöhe (TH) darf 5,0 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut.*

Dachgauben und Zwerchdächer deren Breite weniger als 1/3 der Dachlänge beträgt, sind von den Regelungen der Traufhöhe ausgenommen.

- (3) *Die Firsthöhe (FH) darf 10,0 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunkts und der äußeren obersten*

Schnittkante zweier Steildachflächen, entsprechend der Abbildung 1. Die Firsthöhe gilt für Haupt- und Nebendächer.

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO i.V. m. § 18 BauNVO)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist mit 0,3 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet die Obergrenze für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO. Dies ist im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Minimierung der Versiegelung erforderlich. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (50%-Klausel) bleiben hiervon unberührt.

Stein- und Schottergärten gelten als Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und müssen auf die GRZ angerechnet werden. In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen:

1. *Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Stein- oder Schottergärten sind keine Grünflächen.*

Diese Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Insbesondere Vorgärten dürfen nicht mehr nur aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege überwiegend aus Stein- oder Schotterflächen bestehen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO.

Es ist maximal ein **Vollgeschoss** zulässig. Das entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, ein Eigenheimwohngebiet am Siedlungsrand in Ergänzung der südlich und östlich angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung zu schaffen. Entsprechend der eingeschossigen Bauweise ist die **Geschossflächenzahl (GFZ)** mit 0,3 festgesetzt.

3.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Leitbild eines aufgelockerten Eigenheimwohngebiets am Stadtrand folgend ist eine **offene Bauweise** festgesetzt, in welcher gemäß § 22 Absatz 2 Satz 3 BauNVO am westlichen und nördlichen Plangebietsrand nur Einzelhäuser und auf den restlichen Bauflächen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sichert die einheitliche Straßenraumgestaltung mit entsprechenden Vorgärten. Aus Gründen des Biotopschutzes und des Artenschutzes wird ein Mindestabstand von 5,0 m zu den Maßnahmenflächen (siehe 3.7) am westlichen und nord-

östlichen Plangebietsrand und von 2,0 m bis 3,0 m zu den Maßnahmenflächen auf den privaten Grundstücksflächen (siehe 3.7) eingehalten. Um zu verhindern, dass die Wirkung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes reduziert wird, sollen die Maßnahmenflächen, die die Baufelder in der Mitte über die gesamte Länge durchziehen, auch von Nebenanlagen wie Gartenhäuschen etc. freigehalten werden.

Um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen und die Aufenthaltsqualität im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern sind in bis zu 3,0 m Entfernung von der Straßenverkehrsfläche **bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze aber auch Nebenanlagen** wie z.B. Schuppen ausgeschlossen. Die durch die straßenseitigen Baugrenzen begrenzten Vorgärten bilden die Übergangszonen von den Privatgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese klare Gliederung der Straßenräume soll nicht durch bauliche Anlagen wie Garagen, Carports, Parkplätze, Schuppen usw. im Vorgartenbereich beeinträchtigt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen und Rankgerüste, Standflächen für Hausmüllbehälter, Fahrradständer sowie Zuwegungen und Zufahrten, die der Gartengestaltung dienen, funktional in den Vorgartenbereich gehören oder aufgrund ihrer geringen Größe die Vorgartenzone nur marginal unterbrechen.

Es wird festgesetzt:

- § 3 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).*
- § 4 *Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche sowie zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Rankgerüste, Standflächen für Hausmüllbehältnisse, Stellplätze für Fahrräder sowie Zuwegungen und Zufahrten (§ 23 Abs. 5 BauNVO).*

3.4 Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei Wohnungen begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass ein Einfamilienhausgebiet entsteht, in welchem auch die Einrichtung von Einliegerwohnungen möglich ist.

- § 5 *Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).*

3.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Es wurde für Gebhardshagen ein wachsender Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen festgestellt, der auch mit dem Zuzug junger Familien mit Kindern in die Ortschaften West und Nordwest sowie in die Neubaugebiete Gebhardshagens begründet wird. Am südwestlichen Rand der zu überplanenden Fläche befindet sich ein ehem. Vereinsheim mit Gaststätte, das vom Kleingartenverein aufgegeben wurde und weitgehend leer steht. Dieser Bereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Seine Lage am Rande des Siedlungsgebiets und in der Nähe des Weddemwegs eignet sich besonders gut als Standort für eine Kindertagesstätte, weil überörtlicher Bring- und Holverkehr nicht durch das Wohngebiet geführt werden muss. Andererseits ist er gut an das interne Erschließungssystem der benachbarten Siedlungsbereiche angeschlossen.

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die ca. 3.125 m² große Baufläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass entsprechend den Zielen des Bebauungsplans eine Kindertagesstätte entsteht.

§ 6 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte einschließlich aller Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB).

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich einerseits an der Grundflächenzahl des benachbarten allgemeinen Wohngebiets (GRZ 0,3). Andererseits ermöglicht er inkl. der zugelassenen Überschreitung um max. 50 Prozent größtmöglichen Spielraum bei der Planung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, befestigter Flächen für Stellplätze, Wege und Außenspielbereiche.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird auf 6,0 m festgesetzt. Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der Bebauung des benachbarten allgemeinen Wohngebiets. Die Höhenfestsetzung lässt ein Gebäude für eine Kindertagesstätte mit nur einem Vollgeschoss und ggf. Steildächern mit geringer Dachneigung zu.

§ 7 Höhe baulicher Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf:

(1) Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) ist der Kreuzungspunkt zwischen der Verlängerung der Grundstückshalbierenden und der Mittelachse der Straße, von der aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt, entsprechend der Abbildung 1.

Zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts sind in der Planzeichnung NHN-Höhenpunkte an den jeweiligen Enden und bei Richtungsänderungen an den Knickpunkten der Straßenmittelachse festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NHN-Höhenpunkten durch interpolieren zu ermitteln.

(2) Die Gebäudehöhe darf 6,0 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist die Differenz zwischen dem jeweiligen unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO i.V. m. § 18 BauNVO)

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, weil die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) entsprechend einer Höhe von höchstens 6,00 m über Terrain bei Bauten für die Kinderbetreuung einer 1-Geschossigkeit entspricht.

3.5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich. Damit sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit beliebiger Länge zulässig, sofern sie die bauordnungsrechtlichen Abstände einhalten.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sichert die einheitliche Straßenraumgestaltung mit entsprechenden Vorgärten. Aus Gründen des Artenschutzes und des Erhalts von Bestandsbäumen wird ein Mindestabstand von 6,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze und von 3,0 m zur im Süden des Grundstücks gelegenen Maßnahmenfläche eingehalten. Um zu verhindern, dass die Wirkung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes reduziert wird, soll die Maßnahmenfläche auch von Nebenanlagen wie Gartenhäuschen etc. freigehalten werden.

Um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen und die Aufenthaltsqualität im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern sind in bis zu 3,0 m Entfernung von der Straßenverkehrsfläche **bauliche Anlagen wie Garagen, Carports aber auch Nebenanlagen** wie z.B. Schuppen ausgeschlossen. Der durch die straßenseitigen Baugrenzen begrenzte Vorgarten bildet die Übergangszone vom Freibereich der Kindertagesstätte zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese klare Gliederung der Straßenräume soll nicht durch bauliche Anlagen wie Garagen, Carports, Schuppen usw. im Vorgartenbereich beeinträchtigt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Stellplätze für Mitarbeiter und den Bring- und Holverkehr sowie ihre Zufahrten, ferner Zuwegungen, Einfriedungen, Rankgerüste, Standflächen für Hausmüllbehälter (z.B. Restabfall- und Bio-tonnen) und Fahrradständer.

Es wird festgesetzt:

- § 8 *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).*
- § 9 *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Zuwegungen, Einfriedungen, Rankgerüste, Standflächen für Hausmüllbehältnisse und Stellplätze für Fahrräder (§ 23 Abs. 5 BauNVO).*

3.6 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den bestehenden Anschluss an den Michael-Ende-Ring und über den Weddemweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Um das neue Baugebiet mit dem Weddemweg zu verbinden, wird der Bereich der bestehenden Zuwegung zur Kleingartenanlage als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies ermöglicht den Ausbau zu einer 10,50 m breiten Verbindungsstraße mit einem Regelprofil von 5,50 m Fahrbahn, 2,50 m Parkstreifen und 2,50 m Gehweg einseitig im Osten sowie einem etwa 2,50 m breiten Seitenstreifen im Westen. Die Straße ist für gelegentlichen landwirtschaftlichen Verkehr geeignet. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass sie ggf. auch zur Erschließung des zwischen dem Weddemweg und der Zufahrtsstraße geplanten Nahversorgers geeignet ist.

Im Bereich der östlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Wohngrundstücke des Gebrüder-Grimm-Wegs wird zu den Wohngrundstücken hin ein etwa 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Der Streifen dient vor allem als Sichtschutz zwischen der Verbindungsstraße und den privaten Gärten und soll Zufahrten bzw. Zugänge zu den vom Gebrüder-Grimm-Weg erschlossenen Grundstücken verhindern. Diesem Zweck dient auch das die Straßenverkehrsfläche im Osten begrenzende lineare Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die interne Erschließung besteht im Wesentlichen aus vier 8,0 m breiten, ost-west-orientierten Erschließungsstraßen und, senkrecht dazu, einer weiteren Erschließungsstraße, die im mittleren Bereich eine angerartige Aufweitung besitzt. Im Osten bestehen Anbindungen an den Michael-Ende-Ring, im Südwesten befindet sich ein Kurzschluss zur Verbindungsstraße zum Weddemweg. Für eine potenzielle Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen wird ein weiterer Anschlussstutzen im Nordwesten des Plangebiets vorgehalten. Die Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Eine Gehwegverbindung aus dem östlich angrenzenden Wohngebiet, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt ist, wird im Plangebiet an das Straßennetz angeschlossen. Zwei weitere Gehwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ verbinden die neue Siedlung im Westen über den Anschluss an die Zuwegung zu den Kleingärten mit der Feldmark.

Damit der öffentliche Straßenraum eindeutig gegenüber den privaten Grundstücksflächen erlebbar bleibt, sollen die Unterbrechungen in der Linie der Grundstückseinfriedungen nicht zu groß sein. Dafür ist es sinnvoll, die Breite der Grundstückszufahrten zu begrenzen. Es wird festgesetzt:

§ 10 Die maximale Breite der Wohngrundstückszufahrten wird auf 4,0 m begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

3.7 Grünflächen

Neben der Verbindungsstraße zwischen Weddemweg und dem Plangebiet wird im Bereich der östlich angrenzenden Wohngrundstücke ein etwa 3,0 m breiter Grünstreifen angelegt. Der Streifen dient vor allem als Sichtschutz und Trennung zwischen der Verbindungsstraße und den privaten Gärten. Zufahrten oder Zuwegungen zu den vom Gebrüder-Grimm-Weg bereits erschlossenen Grundstücken sind nicht möglich (Siehe auch unter 3.6). Der Streifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (V) festgesetzt. Um den Sichtschutz bzw. die Barrierewirkung zu gewährleisten sollte die Bepflanzung in Form einer dichten Hecke (Pflanzabstand mind. 1,5 m, Höhe mindestens 1,5 m) angelegt werden. Um die Verschattung der benachbarten Gärten zu minimieren, sollte die Bepflanzung jedoch nicht höher als 2,0 m sein. Es wird festgesetzt:

§ 11 Die Anlegung von Zufahrten und Zugängen zur Erschließung der angrenzenden Bestandwohngrundstücke auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ V ist ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

§ 12 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ V ist zu einer standortgerechten Pflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 13 Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ V sind Gehölzarten der nachstehenden Pflanzliste und Qualität zu verwenden:

1-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Grenzabstand 1,5 m:

Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Schlehdorn - Prunus spinosa

Wein-Rose - Rosa rubiginosa

Qualität: verpflanzt, 4-5 Triebe, 100/150 cm hoch (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnungsfestsetzung

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen und die Maßnahmen zum Artenschutz sind zum Teil im Neubaugebiet (interne Ausgleichfläche) und zum Teil auf Flächen in der näheren Umgebung (externe Ausgleichflächen) festgesetzt. Neben dem Ausgleich auf öffentlichen Flächen (Maßnahmenflächen M1 und M2, sowie Geltungsbereiche 2 und 3) erfolgt ein Ausgleich auch auf privaten Grundstücksflächen sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (M3).

3.8.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen des Geltungsbereichs 1

Am nördlichen Rand des Plangebiets im Geltungsbereich 1 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**Maßnahmenfläche M1**) parallel zum landwirtschaftlichen Weg (ehemalige Erzbahntrasse) festgesetzt. Diese Gehölzbepflanzung mit vorgelagertem Saum aus halbruderaler Gras- und Staudenflur ermöglicht einen landschaftsgerechten und harmonischen Übergang vom Baugebiet in die freie Landschaft und kompensiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Die Maßnahmenfläche trägt dazu bei, den Brutplatzverlust bei den Gebüschbrütern zu ersetzen und schafft so die Voraussetzung für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Für Fledermäuse dienen Flächen mit linearen Gehölzstrukturen als Leitstruktur und Jagdgebiet. Zusätzlich bieten sie Amphibien Landlebensräume und Versteckmöglichkeiten.

Im nordöstlichen Teil der Maßnahmenfläche M1 wird ein Komplex aus mindestens drei wechselfeuchten Senken mit einer Mindestfläche von insgesamt 100 m² einschließlich der Ufervegetation aus heimischen Arten festgesetzt. Er soll in die umgebende Pflanzstruktur der Maßnahmenfläche M1 integriert werden. Die Anlage von wechselfeuchten Senken kompensiert teilweise den Verlust an Laichgewässern durch den Abriss der Zierteiche in der ehem. Kleingartenanlage.

Am westlichen Rand des Plangebiets im Geltungsbereich 1 ist eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**Maßnahmenfläche M2**) parallel zur Zuwegung zu den Kleingärten geplant. Der 6,0 m breite Streifen dient vor allem als „grüner Puffer“ zwischen der in der Vegetationsphase stark frequentierten Zuwegung zur Kleingartenanlage und den unmittelbar östlich angrenzenden privaten Gärten der Einfamilienhausgrundstücke. Des Weiteren dient er, wie die Maßnahmenfläche M1 auch, dem Ausgleich von verloren gegangenen Brutplätzen der Gebüschbrütern, als Leitstruktur und Jagdgebiet für Fledermäuse und als Rückzugsgebiet für Amphibien.

Die Artenliste für die Ergänzungs- bzw. Ersatzpflanzungen in den Maßnahmenflächen M1 und M2 beinhaltet standortgerechte, heimische Arten für flächige, freiwachsende Gehölzpflanzungen sowie für kleinkronige Bäume.

Zuwegungen und Zugänge von den landwirtschaftlichen Wegen im Norden und Westen des Baugebiets aus zu den durch die geplanten Straßen erschlossenen Wohngrundstücken werden durch die Anlage der Maßnahmenflächen M1 und M2 ausgeschlossen.

3.8.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen der Geltungsbereiche 2 und 3

Aufgrund der hohen Wertigkeit des Biotopbestandes ist der Ausgleich nur in geringem Maße auf den Flächen des Geltungsbereichs 1 möglich. Der erhebliche verbleibende Teil des Eingriffs muss zusätzlich auf externen Flächen durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Der externe Ersatz von Biotopflächen wird multifunktional verbunden mit der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse. Neben dem hohen Wertfaktor des Ersatzbiotops ist somit auch seine Eignung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse zu beachten. Bei der Flächenauswahl wurden die Suchradien für Ersatzmaßnahmen für Brutvögel (2.000 m) und Fledermäuse (3.000 m) eingehalten. Die Anlage der Ersatzbiotope erfolgt entsprechend der Bildung von Bauabschnitten der neuen Siedlung in zwei Phasen auf Ackerflächen der benachbarten Feldflur. Die Maßnahmen sind vor Beginn des jeweiligen Bauabschnitts durchzuführen.

Als Ersatz für das Revier des Feldschwirls wird in geringem Abstand zur neuen Siedlung eine Hochstaudenflur mit standortgerechten, herkunftsgesicherten und gebietsheimischen Arten entwickelt (Geltungsbereich 2).

Als geeigneter Ersatzlebens- und Nahrungsraum für zahlreiche weitere Vogel- und Fledermausarten wird östlich davon eine Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionalen Obstbäumen und Extensivgrünland festgesetzt (Geltungsbereich 3).

Um zahlreichen Vogelarten ein Nist- und Nahrungsangebot, Fledermäusen Leitstrukturen und Jagdgebiete als Ersatz für den Verlust durch die Baumaßnahmen zu schaffen, werden auf der benachbarten Fläche im Verhältnis 75% zu 25% Gehölzanpflanzungen sowie eingestreute Hochstaudenfluren festgesetzt (auch Geltungsbereich 3).

Nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz dürfen ab 01.03.2020 Gehölze und Saatgut in der freien Landschaft nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, ausgenommen Obstbäume als Kulturpflanzen. Diese Regelung ist bei der Durchführung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

3.8.3 Zuordnungsfestsetzung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dem Gutachten zur Eingriffsregelung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ - Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; Oktober 2019) zufolge ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 73.133 WE, das auf den öffentlichen Maßnahmenflächen der Geltungsbereiche 1, 2 und 3 ausgeglichen wird. Um die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe der Beitragssatzung der Stadt Salzgitter nach den §§ 135 a-c BauGB auf die Anlieger im Plangebiet umlegen zu können, ist eine so genannte Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

3.8.4 Festsetzungen für die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die öffentlichen Flächen zugeordnet sind, wird folgendes festgesetzt:

- § 14 *Die Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke über die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) M1 und M2 ist ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB).*
- § 15 *Zum Ausgleich der auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 1a BauGB sind auf öffentlichen Flächen im Baugebiet (Geltungsbereich 1) und außerhalb des Baugebiets (Geltungsbereiche 2 und 3) durchzuführen:*
- (1) Im Geltungsbereich 1 ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) M1 zu einer standortgerechten Gehölzpflanzung mit vorgelagertem Saum aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren.*
 - (2) Im Geltungsbereich 1 ist im nordöstlichen Teil der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) M1 zusätzlich ein Komplex aus mindestens drei wechselfeuchten Senken mit einer Mindestfläche von insgesamt 100 m² einschließlich der Ufervegetation aus heimischen Arten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.*
 - (3) Im Geltungsbereich 1 ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) M2 zu einer standortgerechten Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren.*
 - (4) Als externe Ausgleichsfläche ist im Geltungsbereich 2 das in der Gemarkung Gebhardshagen, Flur 5 liegende Flurstück 17 als Fläche zum*

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist zu einer Hochstaudenflur mit standortgerechten, herkunftsgesicherten und gebietsheimischen Arten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(5) Als externe Ausgleichsfläche ist im Geltungsbereich 3 das in der Gemarkung Gebhardshagen, Flur 5 liegende Flurstück 14 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist zu einer Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionalen Obstbäumen und Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(6) Als externe Ausgleichsfläche ist im Geltungsbereich 3 das in der Gemarkung Gebhardshagen, Flur 5 liegende Flurstück 13 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist im Verhältnis 75% zu 25% als Gehölzanzpflanzung sowie eingestreut zu Hochstaudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(7) Die öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen M1 und M2 im Geltungsbereich 1 sowie in den Geltungsbereichen 2 und 3 werden zu 75,0 % den Bauflächen, zu 25,0 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

§ 16 Auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 1 (M1 / M2) sind zur Neuanpflanzung oder Ergänzung der Bestände Gehölzarten der nachstehenden Pflanzlisten für die Anlage von flächigen, freiwachsenden Gehölzpflanzungen in unterschiedlichen Ausprägungen zu verwenden:

Maßnahmenfläche M1:

A. 3-reihige, freiwachsende Hecke aus Sträuchern der nachfolgend aufgeführten Arten und Qualität, Reihenabstand 2 m; Pflanzabstand 3 m, diagonal versetzt, siedlungsseitiger Grenzabstand 2 m:

| | |
|---|---|
| Roter Hartriegel | - <i>Cornus sanguinea</i> (schwach giftig!) |
| Haselnuss | - <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | - <i>Crataegus monogyna</i> |
| Gemeine Heckenkirsche | - <i>Lonicera xylosteum</i> (schwach giftig!) |
| Schlehe | - <i>Prunus spinosa</i> |
| Holunder | - <i>Sambucus nigra</i> |
| Qualität: verpflanzt, 4-5 Triebe, 100/150 cm hoch | |

B. Je angefangene 50 m² ist ein Kleinbaum der nachfolgenden Liste und Qualität in die mittlere Reihe zu pflanzen:

| | |
|---|---|
| Feldahorn | - <i>Acer campestre</i> |
| Zweigriffeliger Weißdorn | - <i>Crataegus laevigata</i> |
| Holzapfel | - <i>Malus sylvestris</i> |
| Echte Mehlbeere | - <i>Sorbus aria</i> |
| Eberesche | - <i>Sorbus aucuparia</i> (schwach giftig!) |
| Qualität: mindestens Stammbusch, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen | |

Maßnahmenfläche M2:

2-reihige, freiwachsende Hecke aus Sträuchern der nachfolgend aufgeführten Arten und Qualität, Pflanzabstand 2 x 2 m, Grenzabstand 2 m:

Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Schlehdorn - Prunus spinosa

Wein-Rose - Rosa rubiginosa

Qualität: verpflanzt, 4-5 Triebe, 100/150 cm hoch

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.8.5 Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen und auf der Fläche für den Gemeinbedarf

Als Ausgleichsmaßnahmen für den wegfallenden Biotopbestand und als Maßnahmen zum Artenschutz werden im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke und der Fläche für den Gemeinbedarf Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und kleinen Bäumen festgesetzt (**Maßnahmenflächen M3**). Aufgrund ihrer Bepflanzung, ihrer linearen Struktur und ihrer Vernetzung mit den Maßnahmenflächen M1 und M2 eignen sich die Flächen sehr gut als Brutquartiere für Vögel und als Jagdreviere für Fledermäuse. Bei der Rodung des Bestands soll darauf geachtet werden, dass Bestandsgehölze (z. B. alte Obstbäume) erhalten bleiben und in die neue Bepflanzung integriert werden. Zur Pflanzstruktur und zu den verwendeten Gehölzarten auf den privaten Flächen wird folgendes festgesetzt:

§ 17 Zum Ausgleich der auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 1a BauGB sind auf privaten Grundstücksflächen und auf der Fläche für den Gemeinbedarf durchzuführen:

Die auf privaten Grundstücksflächen und auf der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen M3) sind zu einer standortgerechten Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind in die Maßnahme zu integrieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).

§ 18 Auf den privaten Flächen und der Fläche für den Gemeinbedarf sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Neuanpflanzung oder Ergänzung der Bestände Gehölzarten der nachstehenden Pflanzlisten für die Anlage von linearen, freiwachsenden Gehölzpflanzungen in unterschiedlichen Ausprägungen zu verwenden:

Maßnahmenflächen M3:

A. Großsträucher und Sträucher, 2-reihig, Pflanzabstand 2 x 2 m, Grenzabstand 1,0 m:

Kornelkirsche - Cornus mas

Roter Hartriegel - Cornus sanguinea

Haselnuss - Corylus avellana

| | |
|--|---------------------------------------|
| <i>Pfaffenhütchen</i> | - <i>Euonymus europaeus</i> (giftig!) |
| <i>Liguster</i> | - <i>Ligustrum vulgare</i> (giftig!) |
| <i>Heckenkirsche</i> | - <i>Lonicera xylosteum</i> (giftig!) |
| <i>Heckenrose</i> | - <i>Rosa canina</i> |
| <i>Weinrose</i> | - <i>Rosa rubiginosa</i> |
| <i>Gemeiner Schneeball</i> | - <i>Viburnum opulus</i> |
| <i>Qualität: verpflanzt, 4-5 Triebe, 100/150 cm hoch</i> | |

B. Je angefangene 50 m² ist ein Baum II. oder III. Ordnung der nachfolgenden Liste und Qualität zu pflanzen:

| | |
|-----------------------|---|
| <i>Feldahorn</i> | - <i>Acer campestre</i> |
| <i>Wildapfel</i> | - <i>Malus sivestris</i> |
| <i>Vogelkirsche</i> | - <i>Prunus avium</i> |
| <i>Traubenkirsche</i> | - <i>Prunus padus</i> |
| <i>Wildbirne</i> | - <i>Pyrus communis</i> |
| <i>Vogelbeere</i> | - <i>Sorbus aucuparia</i> (schwach giftig!) |
| <i>Elsbeere</i> | - <i>Sorbus torminalis</i> |
| <i>Eberesche</i> | - <i>Sorbus aucuparia</i> |

alte hochstämmige Obstsorten:

Apfel, Birne, Pflaume/Zwetsche, Kirsche

Qualität: mindestens Stammbusch, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.8.6 Erhaltung von Bäumen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sollen 9 Bäume erhalten bleiben. Es handelt sich dabei um mittelalte bis alte Linden (*Tilia* spp.) und Hänge-Birken (*Betula pendula*). Außerdem sind ca. 60 überwiegend alte und mittelalte Obstbäume im Bereich der internen Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 zu erhalten. Sie sollen weiterhin als Nahrungs-, Brut- und Schlafstätten für Vögel und Fledermäuse zur Verfügung stehen. Sie werden im Plan mit dem Zeichen „Erhaltung: Bäume“ an ihrem Standort dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Außerdem wird festgesetzt:

§ 19 *Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind in die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1, M2 und M3 zu integrieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).*

3.9 Versorgungsleitungen

Von Seiten einzelner Versorgungsträger gibt es in der letzten Zeit Bestrebungen, Versorgungsleitungen oberirdisch zu verlegen, um Kosten zu sparen. Oberirdische Versorgungsleitungen sind bisher im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und entsprechen auch nicht dem innerstädtischen Charakter.

§ 20 *Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).*

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über den Weddemweg (L472) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Darüber hinaus erfolgt die Anbindung über den Michael-Ende-Ring und die Straße „Unter den Pfählen“ an das örtliche Straßennetz.

Nächste Bushaltestellen liegen in der Reichenberger Straße (Haltestellen „Weddemweg“) und am Weddemweg (Haltestelle „Friedhof“). Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des 500-m-Radius der Haltestelle „Friedhof“ bzw. in einer Entfernung von im Mittel 500 m zur Haltestelle „Weddemweg“. Von dort verkehrt die Linie 612 zu den Bahnhöfen in SZ-Bad und SZ-Lebenstedt. Eine Anbindung an den ÖPNV ist damit gegeben.

4.1.2 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens erfolgt der notwendige Nachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken. Auf die Festsetzung von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken wird verzichtet, um die Nutzung der Flächen variabel zu halten.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Der im aufzuhebenden Bebauungsplan Ghg 32 für SZ-Gebhardshagen „Gärtnerei am Weddemweg“ im Knotenbereich von Weddemweg, Gebrüder-Grimm-Weg und neuer Verbindungsstraße planungsrechtlich festgesetzte Abfallsammelplatz muss nicht erneut festgesetzt werden, da das Gebiet durch die Wertstoff-Sammelstation im Einmündungsbereich der Eisenerzstraße zum Weddemweg ausreichend mit Containerstandorten versorgt ist.

Fließgewässer

Im Planwerk wird auf ein Fließgewässer III. Ordnung (verrohrter Graben) im Bereich der Zuwegung zum Weddemweg nachrichtlich hingewiesen:

- 2. Im westlichen Randbereich der Straßenverkehrsfläche zum Weddemweg verläuft ein verrohrter Graben (Gewässer III. Ordnung).*

Im Zuge des Ausbaus der feldwegartigen Zuwegung zum Weddemweg zu einer Verbindungsstraße erfolgt eine Überbauung des verrohrten Grabens durch die Straße. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren hierzu wird durch FD 66 –

Tiefbau und Verkehr gegenüber der Unteren Wasserbehörde vertreten. Die Entwässerungsfunktion des Grabens bleibt erhalten.

Regenwasser

Das Entwässerungsgutachten (Dr. Pelzer und Partner: Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ghg 54 für Salzgitter-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“; Hildesheim; März 2019) kommt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet zu dem Ergebnis, dass eine pauschale Versickerungsneigung nicht festgestellt werden kann. Erwartungsgemäß handelt es sich bei den untersuchten Böden dominierend um feinkörnigen Lösslehm. Zwar wurden auch kiesige Einschaltungen identifiziert, jedoch stehen diese erst ab 3,0 m oder tiefer an. Insgesamt wird von einem Anschluss des Planungsgebietes an den Regenwasserkanal ausgegangen. Auf die zwingende Festsetzung einer Regenwasserversickerung wird verzichtet.

Um das anfallende Niederschlagswasser kontrolliert von den Baugrundstücken in den Regenwasserkanal abzuleiten, sieht das Entwässerungskonzept der Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH (ASG) vor, die maximale Einleitmenge auf 0,5 l/s je angeschlossenes Grundstück zu begrenzen.

Hierzu ist der Bau von Regenwasserzisternen mit einer Abflussdrossel erforderlich. Bei entsprechender Auslegung ermöglichen es die Zisternen darüber hinaus, das rückgehaltene Niederschlagswasser nachhaltig zu nutzen und im Rahmen der Gartenbewässerung dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Die ausreichende Dimensionierung und fachgerechte Planung der Zisterne ist im Rahmen des Entwässerungsantrages nachzuweisen. Der Bebauungsplan enthält dazu folgenden Hinweis:

3. *Die Grundstücke sind seitens der Eigentümer*innen mit ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen auf eigene Kosten zu errichten und zu betreiben. Funktionalität und Dimensionierung sind nach den jeweils geltenden Regeln der Technik im Rahmen des Entwässerungsantrages nachzuweisen. Die maximale Einleitmenge der Zisternen in das öffentliche Ableitungssystem darf 0,5 l/sek nicht überschreiten. Bei Fragen steht den Grundstückseigentümer*innen die Abteilung Grundstücksentwässerung der Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH (ASG) zur Seite (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).*

Um den Spitzenabfluss aufzufangen und gedrosselt dem Regenwasserrückhaltebecken Ahrbeek zuzuleiten, wird das Regenwasser dem Regenwasserrückhaltebecken in der südöstlichen Ecke des benachbarten Bebauungsplangebiets Ghg 53 „Gebhardshagen Nordost“ zugeleitet.

4.1.4 Soziale Infrastruktur

Das etwa 850 m südwestlich des Plangebiets liegende Stadtteilzentrum Gebhardshagens weist folgende Nutzungen auf: Kindergärten, eine Grundschule, ein Jugendzentrum und u. a. auch ein Seniorenheim liegen im Umkreis von bis zu 1000 m. Eine Realschule, Sportanlagen und ein Freibad befinden sich in bis zu ca. 2000 m Entfernung vom Plangebiet.

Der Kinderspielplatzbedarf ist durch den in ca. 200 m Entfernung liegenden Kinderspielplatz „Dotterbruch“ gedeckt. Er ist zu Fuß und mit dem Fahrrad über eine Wegeverbindung zwischen Enid-Blyton-Ring und Reichenberger Straße zu erreichen.

4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Das Bodengutachten (Dr. Pelzer und Partner: Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ghg 54 für Salzgitter-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“; Hildesheim; März 2019) hat bei einer von 10 Mischprobenentnahmen (MP5) für die polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) zunächst Prüfwert-Überschreitungen gemessen (S. 19, Tab. 2). Für den betroffenen 4.750 m² großen Mischprobenbereich im ehem. Kleingartengebiet musste somit für die geplante Nutzung (Kinderspielbereiche, Wohnnutzung) ein hinreichender Gefahrenverdacht formuliert werden (S. 19). Da Kleingartenparzellen je nach Inanspruchnahme und Vornutzern ganz individuelle Bodenbelastungen aufweisen können, wurden auf Empfehlung des Gutachters weitere Nachuntersuchungen der Teilfläche MP5 in kleineren Flächeneinheiten durchgeführt, um die vermeintlich belasteten Oberböden ggf. eingrenzen zu können. Die differenzierte Nachuntersuchung der betroffenen Teilfläche (Dr. Pelzer und Partner: Bodenuntersuchungen SZ Ghg 54 „westl. Michael-Ende-Ring“ - Nachuntersuchung Teilfläche „MP5“ bzgl. PAK₁₆; Hildesheim; Mai 2015) in Form von gezielten Mischprobenentnahmen der einzelnen Kleingartenparzellen ergab dann für den bodenschutzrechtlich sensiblen Prüfwert Benzo-a-pyren keine Überschreitungen. Mit der Nachbeprobung ergibt sich somit ein homogeneres und glaubwürdigeres Bild hinsichtlich der PAK-Belastung als vorher; es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Ausgangsprobe MP5 nicht repräsentativ war. Von einer Umweltgefährdung im Plangebiet durch mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden kann nicht ausgegangen werden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover hat festgestellt, dass für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht besteht. Um diese Einschätzung zu bestätigen bzw. zu falsifizieren, ist eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Das Landesamt teilt am 26.02.2019 mit, dass nach der

durchgeführten Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Da auch nach erfolgter Auswertung bei Erdarbeiten das Auffinden von anderen Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) nicht auszuschließen ist, enthält der Bebauungsplan den folgenden Hinweis:

4. *Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover oder die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachdienst BürgerService und Ordnung zu benachrichtigen.*

4.3 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bauten, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen und deren Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen ist..

Im Plangebiet sind derzeit auch keine Fundstellen bzw. archäologischen Denkmale bekannt, ihr Vorhandensein ist jedoch nicht auszuschließen. Im Bereich des Astrid-Lindgren-Wegs wurde eine Siedlungsstelle der Römischen Kaiserzeit (Gebhardshagen 14) nachgewiesen. Die hochmittelalterliche Ortswüstung „Wedhem, Wüstung Nr. 4“ wird im Bereich nördlich der Siedlungsfläche von Gebhardshagen vermutet. Ihre genaue Lage ist nicht bekannt.

Ein Grundsatz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist es Kulturdenkmale (u.a. Bodendenkmale und Denkmale der Erdgeschichte und Bodenfunde) zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Jeder neue Bodenfund bedeutet einen Erkenntnisgewinn und muss fachgerecht dokumentiert, geborgen und konserviert werden können, damit die Archäologie ein möglichst lückenloses Bild der Vergangenheit nachzeichnen kann.

Der Hinweis im Bebauungsplan setzt Bauwillige und Planer über die „vermutete oder den Umständen nach“ anzunehmende Existenz von Kulturdenkmalen im Plangebiet in Kenntnis. Damit greift der Genehmigungstatbestand des § 13 NDSchG, sodass im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung eine Anzeigeverpflichtung für die durchzuführenden Erdarbeiten ausgesprochen werden kann, die eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten ermöglicht.

5. *Aufgrund vorhandener und vermuteter archäologischer Fundstätten in der Nähe des Plangebietes ist die Existenz weiterer Kulturdenkmale im Plangebiet wahrscheinlich. Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten vornehmen will, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).*

4.4 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Durch die Bewirtschaftung können von den östlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Emissionen ausgehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind. Der Bebauungsplan enthält deshalb den folgenden Hinweis:

6. *Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, von denen gelegentlich durch Bewirtschaftung Emissionen ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.*

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung entstehen Baurechte, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb erforderlich.

4.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung eines Faunistischen Gutachten zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ - Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; Oktober 2019). Danach ergibt sich für Eingriffe in den Biotopbestand ein Wertpunktedefizit von 73.133 Werteinheiten (WE). Davon werden 7.375 WE durch Gehölzpflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, M2 und M3 im Plangebiet selbst (Geltungsbereich 1) kompensiert.

Die verbleibenden 65.758 WE werden zusätzlich auf externen Flächen in der Gemarkung Gebhardshagen (Geltungsbereiche 2 und 3) durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

4.5.2 Geschützte Arten

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde unter Berücksichtigung der im November 2018 durchgeführten Biotopkartierung im Frühling/ Sommer 2019 eine flächendeckende Brutvogelkartierung sowie eine Detektorbegehung zur Ermittlung von Jagdgebieten und Flugrouten von Fledermäusen durchgeführt und ein Kartierbericht mit Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen erstellt (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ - Kartierbericht Fledermäuse und Avifauna mit Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen; Braunschweig; Oktober 2019).

Außerdem erfolgte auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange und Aussagen zum allgemeinen Arten-

schutz von Amphibien (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ - Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; Oktober 2019; Seiten 12-14).

Die Gutachterin kommt zu folgenden Aussagen hinsichtlich der vorgefundenen schutzwürdigen Arten:

Brutvögel

Im Untersuchungsraum brüten drei nach der Roten Liste bestandsgefährdete Arten (Bluthänfling, Feldschwirl, Star) mit geringen, aber der Flächengröße adäquaten Individuenzahlen. Für den Grünspecht als streng geschützte Art liegt eine Brutzeitfeststellung vor. Zusätzlich befinden sich zahlreiche weitere Brutvögel (Feldsperling, Gelbspötter, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Gartengrasmücke) auf der Vorwarnliste, sodass dem Vorhabengebiet eine hohe Bedeutung als Brutvogellebensraum zugewiesen wird.

Fledermäuse

Insgesamt konnten sechs Fledermausarten (Große/ Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Flughautfledermaus) festgestellt werden, wobei zwei Arten (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) bei allen drei Detektorbegehungen angetroffen wurden. Einmalig konnte zudem das im Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Große Mausohr überfliegend nachgewiesen werden.

Das Vorhabengebiet ist in Bezug auf die erbrachten Fledermausnachweise, darunter Jagdgebiete der gefährdeten Breitflügelfledermaus, mit einer hohen Bedeutung (Wertstufe II nach BRINKMANN 1998) zu bewerten.

Amphibien

Die künstlich angelegten Zierbecken und -teiche in den Gärten der Kleingartenanlage eignen sich als Laichgewässer für anspruchslosere, weit verbreitete Arten wie Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte und Teichfrosch. Insgesamt ist ein Vorkommen von fünf Amphibienarten in geringen Individuenzahlen möglich. Keine der genannten Arten fällt unter die streng oder nach Anhang II/ IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten, so dass für sie keine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs.1 BNatSchG zwingend durchgeführt werden müssen. Die Festsetzung von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen für Amphibienlebensräume in diesem Bebauungsplan (siehe unter 3.8.3) erfolgt aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1a BauGB.

Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Pflanzenarten gefunden worden, die unter den gesetzlichen Artenschutz fallen oder in der landesweiten Roten Liste verzeichnet sind.

Ein Teil der aufgelassenen Grabelandfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets wird als schützenswerter Gehölzbestand nach der Verordnung zum Schutz von Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen der Stadt Salzgitter (GehölzSchVO) eingestuft.

Erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt werden.

Durch die Festsetzung von spezifischen, den verschiedenen Artengruppen angemessenen Ersatzlebensräumen im Bebauungsplan wird der Artenschutz planungsrechtlich erfasst, i. d. R. gehen die Flächen auch in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe 4.5.1) ein.

Als Vermeidungs- bzw. Schutzmaßnahmen können z. B. Bauzeitbeschränkungen und Schutzvorrichtungen vorgesehen werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Lebensstätten und können z. B. Ersatzbrutplätze für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse umfassen. Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Regel vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt werden. Ersatzlebensräume müssen in der Umgebung der beeinträchtigten oder verlorengegangenen Lebensräume – im Umkreis von 1 km für Brutvögel, von 3 km für Fledermäuse – angelegt werden.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für Räumung und Erschließung

- Um zu gewährleisten, dass sich störungsempfindliche Brutvögel nicht im unmittelbaren Umfeld der Vorhabenfläche ansiedeln und diese durch Vergrämungs- sowie Beunruhigungseffekte vom Versorgen der Jungvögel abgehalten werden, muss der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen, also im Zeitraum vom 16. August bis 28./29. Februar. Die Bauarbeiten sind während der Brutzeit kontinuierlich und ohne größere Unterbrechungen fortzusetzen.
- Um Baumhöhlen bewohnenden Vogelarten Nistmöglichkeiten sowie Fledermäusen Quartiere im Plangebiet weiterhin zu bieten, sollen ca. 60 ältere und mittelalte Bäume erhalten bleiben und mit Maßnahmenflächen kombiniert werden, in denen ökologisch wertvolle Gehölze angepflanzt werden.
- Um zu vermeiden, dass Gelege zerstört, Nestlinge getötet sowie Vögel und Fledermäuse in ihren Fortpflanzungsstätten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden, sollen die Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse außerhalb der Brut-

zeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (01. November bis 28./29. Februar) erfolgen.

- Um zu vermeiden, dass Fledermäuse in ihren Fortpflanzungsstätten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden, sind die zu fällenden Habitatbäume vor der Fällung und die abzureißenden Gebäude vor dem Abriss auf übertagende Fledermäuse durch eine Fachkundige Person zu untersuchen. Dabei werden Höhlen und Spalten auf einen Fledermausbesatz hin kontrolliert und die Bäume bzw. Gebäude nur bei Nichtbesatz umgehend gefällt bzw. abgerissen. Bäume und Gebäude, denen eine ganzjährige Quartierseignung zugesprochen wird, müssen noch vor Beginn der Winterruhe auf Fledermausbesatz untersucht werden. Bei Nichtbesatz müssen die Höhlen umgehend verschlossen werden um eine Überwinterung auszuschließen.
- Um Störungen von Fledermäusen während der Bauarbeiten durch künstliches Licht so gering wie möglich zu halten, werden die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. März bis 30. November auf die Zeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang beschränkt.

Ersatzlebensräume und –maßnahmen

- Um die Ersatzmaßnahmen noch vor Baubeginn durchführen zu können, erfolgen die Baumaßnahmen in zwei Abschnitten, der erste Bauabschnitt umfasst die Grundstücke des Enid-Blyton-Rings, der zweite Bauabschnitt die Grundstücke des Selma-Lagerlöf-Rings.
- Insbesondere zum Ausgleich eines während der Erschließung des zweiten Bauabschnitts wegfallenden Brutreviers des Feldschwirls wird noch vor Beginn des ersten Bauabschnitts auf einer bisher als Acker genutzten Fläche (Geltungsbereich 2) eine Hochstaudenflur entwickelt.
- Um zahlreichen Vogelarten, Fledermäusen und Amphibien einen geeigneten Ersatzlebensraum zu schaffen, wird noch vor Beginn des ersten Bauabschnitts auf einer bisher als Acker genutzten Fläche (Geltungsbereich 3, Flurstück 14) eine Streuobstwiese angelegt.
- Um einigen Vogelarten ein Nist- und Nahrungsangebot, Fledermäusen ein Jagdgebiet und Amphibien Landlebensräume und Versteckmöglichkeiten als Ersatz für den Verlust durch die Baumaßnahmen zu schaffen, werden vor Beginn des zweiten Bauabschnitts Gehölzpflanzungen in Kombination mit Hochstaudenfluren angelegt (Geltungsbereich 3, Flurstück 13).
- Um die Population an Brutvögeln und Fledermäusen vor Ort zu erhalten, sind noch vor Beginn der Rodungs- und Abrissarbeiten alle wegfallenden Habitatbäume sowie die ca. 30 Gebäude mit Quartierpotenzial/ Nistplätzen gebäudebrütender Vogelarten durch die Installation geeigneter Nist- und Fledermauskästen in

der Umgebung (Entfernung von max. 1 km (Vögel) bzw. 3 km (Fledermäuse)) zu kompensieren.

Allgemeiner Artenschutz für Amphibien

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für Räumung und Erschließung

- Um zu vermeiden, dass im Boden überwinternde Amphibien erheblich gestört, verletzt oder getötet werden, müssen Stubbenrodungen innerhalb der Aktivitätsphase von Amphibien ab Ende April erfolgen.
- Es sind alle Amphibien sowie deren Entwicklungsstadien sowie Insektenlarven vor Rückbau bzw. Verfüllen der vorhandenen Gartenteiche abzukeschern und in geeignete Ersatzgewässer umzusetzen.

Ersatzlebensräume und -maßnahmen

- Um den Verlust an Laichgewässern für Amphibien durch den Abriss der Zier-teiche in der ehem. Kleingartenanlage zu ersetzen, wird ein Komplex aus mindestens drei wechselfeuchten Senken mit einer Mindestfläche von insgesamt 100 m² auf der Maßnahmenfläche M1 (Geltungsbereich 1) angelegt

Ersatzflächen nach der Gehölzschutzverordnung der Stadt Salzgitter

Ein Teil der aufgelassenen Grabelandfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets ist als schützenswerter Gehölzbestand nach der Verordnung zum Schutz von Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen der Stadt Salzgitter (GehölzSchVO) zu bewerten und muss bei Verlust an anderer Stelle entsprechend kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt gem. § 5 der Gehölzschutzverordnung durch Gehölzpflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, M2 und M3 im Plangebiet selbst (Geltungsbereich 1). Die Größenordnung der Kompensation wurde ermittelt durch die summarische Gegenüberstellung des Verlustes der gem. § 1 GehölzSchVO als schützenswert beurteilten Sukzessionsvegetation des ehem. Grabelandes und der Anpflanzung von Gehölzen auf den oben genannten internen Maßnahmenflächen (Siehe auch 4.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Überwachung/ Monitoring

Die im Zuge des Bauvorhabens durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der wegfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie des Habitatverlustes sind auf ihre Wirksamkeit zu prüfen. Dazu sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Besatzkontrollen der Nist- und Fledermauskästen sowie Kartierungen in den Ersatzlebensräumen notwendig.

Besatzkontrollen und Kartierungen sind regelmäßig (Kastenkontrollen jährlich, Kartierungen alle 3-5 Jahre) über einen längeren Zeitraum (min. 15 Jahre) durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahmen abschätzen und ggf. anpassen zu können (z. B. durch Umhängen einzelner Kästen, Erhöhung/ Verringerung von Pflegemaßnahmen in den Ersatzlebensräumen).

Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden jeweils drei und fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans angeschrieben. Die dort gesammelten Erkenntnisse zu Umweltauswirkungen durch die Planung werden dabei abgefragt. Sollten hierbei nach Art oder Umfang erhebliche, unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind geeignete Gegenmaßnahmen zu prüfen.

Fazit

Arten- und naturschutzrechtlich ist eine Planung möglich.

5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

5.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Qualitäten einer Siedlung wie Aufenthaltsqualität und Atmosphäre, Orientierung und Adressbildung können nicht nur durch ein klares städtebauliches Konzept befördert werden sondern zusätzlich auch durch ein gelungenes Gestaltungskonzept. Mit dem gewählten Gestaltungsziel der „Vielfalt in der Einheit“ soll die gewünschte Gestaltungsvielfalt der privaten Gebäude in der einheitlichen Gestaltung der öffentlichen Räume einen ordnenden Rahmen finden. Zusätzlich zur einheitlichen Gestaltung der Straßenverkehrsflächen selbst soll der ordnende Rahmen insbesondere durch Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen definiert werden.

Um die oben beschriebenen Ziele zu erreichen, wird in den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) aufgenommen. Die örtliche Bauvorschrift soll die städtebauliche Ordnung, die durch den Bebauungsplan sichergestellt wird, in orts- und landschaftsgestalterischer Hinsicht ergänzen.

5.2 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans Ghg 54 für Salzgitter Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“. In der örtlichen Bauvorschrift werden ausschließlich Regelungen für die Grundstückseinfriedungen getroffen.

§ 21 *Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans (§ 84 Abs. 3 NBauO).*

5.3 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind als ein das Ortsbild bestimmendes Gestaltungselement anzusehen. Prägende Gestaltungswirkung haben sie besonders auf den jeweils angrenzenden öffentlichen Raum. Angesichts der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vielfalt an möglichen Haustypen und Fassadengestaltungen soll im Sinne des Leitgedankens „Vielfalt in der Einheit“ die gestalterische Einheitlichkeit des Siedlungsbildes durch Materialbeschränkungen bei den Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich Schnitthecken oder niedrige Mauern zulässig sind.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sollten aufgrund von Schutz- und Sicherheitsaspekten eine eindeutige, nicht übertretbare, jedoch sightdurchlässige Grenze darstellen. Unter diesem Blickwinkel haben sich Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen zum benachbarten Straßenraum von Knie- bis Hüfthöhe in mindestens zweifacher Hinsicht bewährt. Einerseits in gestalterischer Hinsicht, weil das Straßen- und Ortsbild nicht durch zu hohe vertikale Elemente „kanalisiert“ und „monotonisiert“ wird. Blickbeziehungen zwischen Grundstück und Straße bleiben möglich. Dieser Kontakt stellt Sicherheit besonders für Kinder her und fördert den Nachbarschaftsgedanken. Andererseits wirken Einfriedungen in dieser Höhe ausreichend als optische Schwelle zwischen öffentlicher Straße und Grundstück. Es wird deshalb im Bereich der straßenzugewandten Seite der Grundstücke eine maximale Höhe der Einfriedungen von 0,8 m bei Schnitthecken und von 0,5 m bei massiven Mauern festgesetzt.

In den vom öffentlichen Straßenraum weniger einsehbaren Bereichen dürfen Einfriedungen auch höher sein, da hier der Schutzgedanke (Sichtschutz, Schutz vor unerlaubtem Eindringen) im Vordergrund steht. Massive Wände, Mauern oder Gabionen sollen dort aber nicht zulässig sein, da sie die einzelnen Gartengrundstücke optisch und ökologisch zu sehr voneinander trennen und der Charakter einer zusammenhängenden Gartenlandschaft verloren ginge.

§ 22 Materialien und maximale Höhen von Grundstückseinfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf:

- (1) Als Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Schnitthecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m oder massive Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.*
- (2) Als Einfriedungen sind ansonsten Hecken, Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune oder Zäune aus Holzelementen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig, massive Wände und Mauern oder Gabionen sind unzulässig.*

§ 23 *Als Einfriedungen sind Schritthecken aus heimischen Gehölzen der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden:*

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Hundsrose</i> | - <i>Rosa canina</i> |
| <i>Eibe</i> | - <i>Taxus baccata</i> , (giftig!) |
| <i>Hainbuche</i> | - <i>Carpinus betulus</i> |
| <i>Feldahorn</i> | - <i>Acer campestre</i> |
| <i>Pfeifenstrauch</i> | - <i>Philadelphus coronaries</i> |
| <i>Gelber Hartriegel</i> | - <i>Cornus mas</i> |
| <i>Roter Hartriegel</i> | - <i>Cornus sanguinea</i> , (giftig!) |
| <i>Schwarzer Holunder</i> | - <i>Sambucus nigra</i> |
| <i>Pfaffenhütchen</i> | - <i>Euonimus europaeus</i> |
| <i>Rote Heckenkirsche</i> | - <i>Lonicera xylosteum</i> |
| <i>Liguster</i> | - <i>Ligustrum vulgare</i> , (giftig!) |

5.4 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Diese Bestimmung ist erforderlich, um Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeiten ahnden und die Wirksamkeit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sicherstellen zu können:

§ 24 *Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.*

6 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

In SZ-Gebhardshagen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen für Einfamilienhäuser, der nur ein geringes Angebot gegenübersteht. Zur Deckung des Bedarfs wurden mit dem Bebauungsplan Ghg 53 für SZ-Gebhardshagen „Gebhardshagen Nordost“ Flächen der Kleingartenanlage Gebhardshagen zu Wohnbauzwecken überplant. Diese Flächen sind erschlossen und vermarktet und werden derzeit bebaut. Bereits jetzt ist erkennbar, dass mit diesem Baugebiet die bestehende Nachfrage nicht befriedigt werden kann.

Gleichzeitig beklagt der Kleingartenverein Gebhardshagen einen Mitgliederrückgang und einen zunehmenden Leerstand von Parzellen. Aus diesem Grund möchte der Kleingartenverein sich von einem Teil seiner Pachtflächen, einschließlich einer Grabelandfläche, trennen und die Flächen östlich der bestehenden Zuwegung vom Weddemweg aufgeben.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt die Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 70 eingeschossige Einfamilienhäuser zu überplanen und somit den bestehenden Bedarf an Familienheimen in Salzgitter-Gebhardshagen zu decken. Das städtebauliche Konzept, das mit dem Bebauungsplan Ghg 53 „Gebhardshagen Nordost“ begonnen wurde, wird für den Bebauungsplan Ghg 54 „Westlich Michael-Ende-Ring“ fortgeführt.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit dem Zuzug junger Familien entsteht auch der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, dem mit der Planung einer Fläche für den Gemeinbedarf zum Bau einer Kindertagesstätte Rechnung getragen wird.

Die externe Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über den Michael-Ende-Ring bzw. die Straße „Unter den Pfählen“ und über eine neue Verbindungsstraße zum Weddemweg.

Neben der Verbindungsstraße zwischen Weddemweg und neuer Siedlung wird im Bereich der östlich angrenzenden Bestandswohngrundstücke ein etwa 3,0 m breiter Grünstreifen als Sichtschutz angelegt (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ V).

Nach Norden zur freien Landschaft und nach Westen wird ein grüner Rand aus Sträuchern und kleinen Bäumen ausgebildet (Maßnahmenflächen M1 und M2).

Als Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sollen im rückwärtigen Bereich der privaten Baugrundstücke und der Fläche für den Gemeinbedarf Streifen zur Anpflanzung von Sträuchern und kleinen Bäumen entstehen (Maßnahmenflächen M3). Dort sollen auch ca. 60 alte Bäume erhalten werden.

Dem Artenschutz und dem Biotopausgleich dienen auch Maßnahmen auf zwei Flächen in der nördlich angrenzenden Feldflur (Geltungsbereiche 2 und 3).

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- § 1a Abs. 3 BauGB: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfpflicht)
- § 4 c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen
- §§ 18-20 Bundesnaturschutzgesetz: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
- Bundes-Immissionsschutzgesetz und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung): Berücksichtigung zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter, planungsgruppe grün – storz und partner, Oktober 1998

Die übergeordneten räumlichen Fachplanungen (RROP, LROP) treffen keine direkten umweltbezogenen Aussagen zum Plangebiet. Auf die Wiedergabe von allgemeinen Umweltschutzziele wird verzichtet.

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen im Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter, planungsgruppe grün – storz und partner, Oktober 1998 sind der Erhalt des innerörtlichen Freiraums und die Förderung naturnaher Elemente und die vordringliche Eingrünung der Ortsränder. Allgemeine in die Bauleitplanung einzustellende Entwicklungsziele und Nutzungsanforderungen in der Landschaftseinheit „überwiegend Wohn- und Mischflächen“ sind die vordringliche Entwicklung von Vernetzungsstrukturen (Hecken, Alleen, Gehölzstreifen, Einzelbäume, Einzelsträucher, Krautsäume etc.), der Schutz der Landschaft vor Zersiedelung, eine künftige flächenschonende Wohnbebauung und der Erhalt vorhandener innerstädtischer Grünstrukturen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst im Geltungsbereich 1 die östlichen Teilflächen der Kleingartenanlage Gebhardshagen einschließlich des Vereinsheims und des Grabelandes zwischen

- der bestehenden Zuwegung im Westen,
- dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg im Norden (ehem. Erzbahntrasse),
- dem Neubaugebiet im Bereich des Michael-Ende-Rings im Osten und
- der Bebauung im Bereich des Gebrüder-Grimm-Wegs im Süden.

Zusätzlich wird die bestehende Zuwegung vom Weddemweg zur Kleingartenanlage mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Kleingartenfläche ist durch eine typische Kleingartenstruktur mit Parzellen, Gartenlauben sowie einem typischen Obstbaum- und Gebüschbestand geprägt. Die Parzellen werden nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Am südwestlichen Rand der zu überplanenden Fläche befindet sich ein ehem. Vereinsheim mit Gaststätte, das vom Kleingartenverein aufgegeben wurde und weitgehend leer steht. Die Größe der überplanten Kleingartenfläche beträgt ca. 4,13 ha.

Die Grabelandfläche, eine Fläche, die an Hobbygärtner verpachtet wird und nur mit einjährigen Pflanzen bepflanzt werden darf, wird seit 2009 nicht mehr genutzt und fiel brach. Sie weist dementsprechend einen erheblichen Gebüschbestand sowie Stauden- und Ruderalflur auf. Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,47 ha.

An das Plangebiet grenzt im Osten und Süden eine Wohnbebauung an, die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Westlich des Plangebietes schließen sich weitere Flächen der Kleingartenanlage Gebhardshagen an, die auch weiterhin als Kleingärten genutzt werden.

Die Geltungsbereiche 2 und 3 befinden sich nördlich der Siedlungsfläche Gebhardshagens in der Feldmark. Sie werden zur Zeit als Ackerfläche genutzt.

6.2.1.1 Basisszenario

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich im Bestand wie folgt dar:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

Zur Ermittlung der Bestände an Brutvögeln und Fledermäusen wurde unter Berücksichtigung der im November 2018 durchgeführten Biotopkartierung im Frühling/ Sommer 2019 eine flächendeckende Brutvogelkartierung sowie eine Detektorbegehung zur Ermittlung von Jagdgebieten und Flugrouten von Fledermäusen

durchgeführt (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ - Kartierbericht Fledermäuse und Avifauna mit Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen; Braunschweig; Oktober 2019).

Außerdem erfolgte auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung eine Beurteilung der Amphibienvorkommen (in: Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ - Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; Oktober 2019; Seiten 12-14).

Brutvögel

Insgesamt wurden 37 Vogelarten nachgewiesen. Unter den 28 Brutvögeln waren neben häufigen, weit verbreiteten Arten (Amsel, Blau- und Kohlmeise, Heckenbraunelle, Grünfink etc.) auch drei bestandsgefährdete Arten (Bluthänfling, Feldschwirl, Star) und sechs Arten der Vorwarnliste (Feldsperling, Gelbspötter, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Gartengrasmücke). Zudem wurde der Grünspecht als streng geschützte Art nachgewiesen. Sieben weitere, zum Großteil bestandsgefährdete und/ oder streng geschützte Arten nutzten die Vorhabenfläche sowie deren Luftraum sporadisch zur Nahrungssuche.

Dem Vorhabengebiet wird eine hohe Bedeutung (anhand eines modifizierten Bewertungsrahmens nach BRINKMANN 1989) als Brutvogellebensraum zugewiesen.

Fledermäuse

Insgesamt konnten sechs Fledermausarten (Große/ Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Flughautfledermaus) festgestellt werden, wobei zwei Arten (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) bei allen drei Detektorbegehungen angetroffen wurden. Einmalig konnte zudem das im Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Große Mausohr überfliegend nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus stellte die häufigste Fledermausart innerhalb des Untersuchungsgebietes dar, mit 91,7 % der Aufnahmen ging ein Großteil der aufgezeichneten Fledermausaktivität auf diese Art zurück.

Das Vorhabengebiet ist in Bezug auf die erbrachten Fledermausnachweise, darunter Jagdgebiete der gefährdeten Breitflügelfledermaus, mit einer hohen Bedeutung (Wertstufe II nach BRINKMANN 1998) zu bewerten.

Amphibien

Die künstlich angelegten Zierbecken und -teiche in den Gärten der Kleingartenanlage eignen sich als Laichgewässer für anspruchslosere, weit verbreitete Arten wie Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte und Teichfrosch. Insgesamt ist ein Vorkommen von fünf Amphibienarten in geringen Individuenzahlen möglich. Keine der genannten Arten fällt unter die streng oder nach Anhang II/IV der FFH-

Richtlinie geschützten Arten, so dass für sie keine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 (1) BNatSchG zwingend durchgeführt werden müssen. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Amphibienlebensräume in diesem Bebauungsplan (siehe unter 3.8) wird mit der Eingriffsregelung (§ 15 (1) BNatSchG) bzw. mit § 1a BauGB begründet. Aufgrund der Einschätzung der Bestände durch die Potenzialanalyse handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von mittlerer Bedeutung.

Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope vorhanden noch wurden Pflanzenarten gefunden, die unter den gesetzlichen Artenschutz fallen oder in der landesweiten Roten Liste verzeichnet sind. Allerdings handelt es sich bei dem aufgelassenen Grabeland um einen wertvollen Gehölzbestand, der nach der Verordnung zum Schutz von Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen (Gehölzschutzverordnung) der Stadt Salzgitter als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz einzustufen ist. Hinsichtlich der Pflanzenarten und -biotope handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von mittlerer Bedeutung

Schutzgut Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen am Rande des Stadtteils SZ-Gebhardshagen. Derzeit als Dauerkleingärten genutzt, sind sie Teil des kompakten Siedlungskörpers des Stadtteils. Gebhardshagen ist Teil der punktachsialen Siedlungsachse des Oberzentrums Salzgitter (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4 RROP) zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Die integrierte Lage zeichnet sich durch die Nähe zu Zentrumsfunktionen wie soziale und kulturelle Infrastruktur, Versorgungs- und Bildungseinrichtungen sowie Arbeitsstätten aus. Leistungsfähige örtliche und überörtliche Verkehrsverbindungen sind in der Nähe vorhanden. Hinsichtlich der Wahrung der räumlichen Entwicklungsperspektive handelt es sich um Flächen von mittlerer Bedeutung.

Schutzgut Boden

Bei der natürlich vorkommenden Bodengruppe handelt es sich um Pseudogley-Parabraunerden, dessen Ertragspotential als „äußerst hoch“ angegeben wird. Als Bodenart ist von tonigem Schluff aus Löss über Hang- und Geschiebelehm auszugehen. Im Bereich der Kleingärten ist der Bodentyp durch Einbringen von Dünger, Kompost o. ä. derart verändert, dass er nicht mehr dem Ausgangstyp entspricht, sondern als Hortisol anzusprechen ist.

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von einer Umweltgefährdung im Plangebiet durch mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden nicht aus-

gegangen werden kann. (Dr. Pelzer und Partner: Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ghg 54 für Salzgitter-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“; Hildesheim; März 2019 sowie Dr. Pelzer und Partner: Bodenuntersuchungen SZ Ghg 54 „Westlich Michael-Ende-Ring – Nachuntersuchung Teilfläche MP5 bzgl. PAK₁₆“; Hildesheim; März 2019).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover hat festgestellt, dass für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht besteht.

Da es sich bei den vorgefundenen Böden überwiegend um anthropogene, merklich veränderte Böden handelt, kann von einer nur noch mittleren Wertigkeit ausgegangen werden.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Bereich der Zuwegung zum Weddemweg ist ein Fließgewässer III. Ordnung (verrohrter Graben) vorhanden.

Da es sich erwartungsgemäß bei den untersuchten Böden dominierend um feinkörnigen Lösslehm handelt, kommt das Ingenieurbüro Dr. Pelzer und Partner in seinem Gutachten (Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ghg 54 für Salzgitter-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“; Hildesheim; März 2019) hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden zu dem Ergebnis, dass eine pauschale Versickerungsneigung nicht festgestellt werden kann. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 51 bis 100 mm/a (LBEG 2019).

Das gesamte hydraulische System im Umfeld des Plangebiets muss aufgrund diverser anthropogener Veränderungen wie Überbauung, Verlegung bzw. Begräbigung resp. Verrohrung von Fließgewässern als erheblich vorbelastet eingestuft werden.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser kommt dem Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

Schutzgut Luft/Klima

Hinweise für eine besondere Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Luft/Klima liegen nicht vor.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Fuß des Nordosthangs des Salzgitter-Höhenzugs, am Übergang zum Auenbereich der Ahrbeek. Es handelt sich bei dem Plangebiet um typische Kleingartenstrukturen in Ortsrandlage. Der Siedlungsbestand in der unmittelbaren Umgebung besteht aus jüngeren und jüngsten Bereichen mit überwiegend eingeschossigen, freistehenden Familienhäusern mit roten oder

grauen Steildacheindeckungen. Eine gewisse räumliche Grenze zur offenen Landschaft bietet die Trasse der ehemaligen Erzbahn. Die Kleingartenanlage ist nur teilweise durch Hecken zur Landschaft hin abgegrenzt. Vom Salzgitter-Höhenzug aus sind das Plangebiet und seine Umgebung gut einsehbar.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet hat mit der Aufgabe der Kleingartennutzung seine Erholungsfunktion verloren. Die freie Landschaft als Erholungsfläche grenzt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an.

Immissionen außerhalb der ortsüblichen Belastung durch landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzungen und die angrenzende Wohnnutzung sind nicht bekannt. Von den Verkehrsadern Nord-Süd-Straße (Mindestabstand 570 m) und Weddemweg (Mindestabstand 120 m) sind keine Einwirkungen auf das Plangebiet anzunehmen.

Die entfallenen Erholungsflächen haben aufgrund ihrer geringen Größe und der bisherigen Nutzbarkeit durch einen eingeschränkten Personenkreis nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Fundstellen bzw. archäologischen Denkmale bekannt, ihr Vorhandensein ist jedoch nicht auszuschließen. Die Ortswüstung „Wedhem, Wüstung Nr. 4“ wird im Bereich nördlich der Siedlungsfläche von Gebhardshagen vermutet. Ihre genaue Lage ist nicht bekannt.

Vorbehaltlich möglicher Kulturdenkmale kommt dem Plangebiet bezüglich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich sind zwei unterschiedliche Entwicklungen denkbar:

- Die Kleingartennutzung bleibt erhalten. Der Kleingartenverein pflegt leer-gefallene Parzellen gärtnerisch mit.
- Sukzessive werden immer mehr Parzellen aufgegeben und nicht mehr gepflegt. Die Laubenbebauung verfällt, Verbuschung setzt ein.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

Die bisherigen Kleingartenflächen werden zugunsten von Siedlungsflächen dauerhaft überformt. Das führt zu einer erheblichen Zerstörung von Biotopen und des Biotopverbunds sowie zum Verlust von Pflanzengesellschaften und Habitatflächen (Kleingarten, ehem. Grabeland). Durch die Anlage von Hausgärten und Grünflächen entstehen gleichzeitig neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Durch Baum- und Gehölzrodungen, die Zerstörung von Stauden- und Ruderalfluren und den Abriss von Gartenlauben kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Vögeln während der Brutzeit kommen, vorhandene Bruten können zerstört oder Nestlinge getötet werden. Im direkten Umfeld der Bauarbeiten sind durch den Baubetrieb Störungen in Form von Vergrämungs- und Beunruhigungseffekten möglich, die während der Brutzeit zur Aufgabe des Geleges führen können. Durch Vegetationsrodungen, die Zerstörung von Fluren und den Abriss von Gartenlauben gehen Bruthabitate dauerhaft verloren. Bei Nahrungsgästen und Rastvögeln ist aufgrund des Vorhabens nicht von erheblichen Störungen auszugehen.

Bei Gehölzfällungen und Abrissarbeiten (Gartenlauben) kann es zum Verletzen/Töten von in solchen Quartieren übertagenden Fledermäusen kommen. Außerdem gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere von Fledermäusen dauerhaft verloren. Während und nach Abschluss der Bauarbeiten ist mit einer erhöhten Beleuchtungsintensität zu rechnen, wodurch lichtmeidende Arten gestört werden können.

Durch Eingriffe während der Bauzeit können Amphibien verletzt oder getötet werden. Durch das Verfüllen/ den Rückbau von Gartenteichen sowie durch Vegetationsrodungen und Zerstörung von Fluren ist mit dem dauerhaften Verlust von Laichgewässern und Landlebensräumen zu rechnen.

Durch die Beschränkung der Bauphase auf Zeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten lassen sich die Auswirkungen der Eingriffe während der Bauzeit minimieren.

Schutzgut Fläche

Aufgrund der großen Nachfrage speziell nach der Wohnform Einfamilienhaus und aufgrund der Lage und Erschließungssituation des Plangebiets wurde die Planung auf ein Gebiet mit freistehenden Familienhäusern und Doppelhäusern ausgerichtet. Mit diesem Siedlungstyp ist aufgrund der geringen Dichtewerte ein hoher Flächenverbrauch pro Wohneinheit verbunden.

Schutzgut Boden

Durch den Bau und Betrieb von Straßen, technischer Infrastruktur, Häusern und anderen baulichen Anlagen gehen schutzwürdige Bereiche gewachsenen Bo-

dens verloren oder werden stark gestört. Damit verbunden sind auch Funktionsverluste und -störungen des Lebensraums von Tieren und Pflanzen, gegebenenfalls auch der Verlust der Archivfunktion des Bodens.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Aufgrund des Ausbaus der feldwegartigen Zuwegung zum Weddemweg zu einer Sammelstraße wird der dort vorhandene, verrohrte Graben (Fließgewässer III. Ordnung) durch die Straße teilweise überbaut. Die Entwässerungsfunktion des Grabens bleibt erhalten.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens muss von einem Anschluss des Planungsgebietes an den Regenwasserkanal ausgegangen werden. Über das Kanalnetz erfolgt eine Zuführung des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken südl. des Wohngebiets „Gebhardshagen Nordost“ und schließlich in die Ahrbeek und die Fuhse. Dadurch wird die Versickerung bzw. die Verdunstung des Regenwassers im Plangebiet stark eingeschränkt.

Aus technischen Gründen erfolgt eine Verzögerung des Regenwasserabflusses auf den Grundstücken durch Zisternen.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Die Lufthygiene wird durch Straßenverkehr und Hausbrand in einem für Wohnsiedlungen typischen Umfang verschlechtert. Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge ist die klimatische/lufthygienische Beeinträchtigung als gering anzusehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden die Kleingärten sowie das aufgelassene Grabeland überwiegend in ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern überführt. Eine ähnliche Ausprägung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist durch die bestehende Bebauung (Michael-Ende-Ring, Unter den Pfählen) bereits gegeben, sodass sich keine grundsätzliche Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ergibt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Durch die Planung werden die Flächen als Erholungs- und Grünfunktion reduziert bzw. aufgegeben. Im Rahmen der Nutzung als Wohngebiet werden vom Plangebiet in Hinblick auf Verkehrslärm oder Hausbrand nur geringe Emissionen auf die angrenzenden Nutzungen ausgehen.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzungen, aber auch durch die bestehende Wohnnutzung ein. Da diese

Immissionen im Rahmen der ortsüblichen Belastung liegen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Fundstellen bzw. archäologischen Denkmale bekannt, ihr Vorhandensein ist jedoch nicht auszuschließen. Sollte das Plangebiet archäologische Funde aufweisen, gingen sie am Ort verloren, da sie für die geplante Wohnbebauung geräumt werden müssten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind von den durch die anderen Schutzgüter ausgelösten Veränderungen nicht betroffen.

Wechselbeziehungen von Belang zwischen:

- Boden - Wasser

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso werden die Speicher- und Puffereigenschaften des Bodens verringert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

- Boden - Tier und Pflanzen

Durch die Versiegelung des Bodens geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

- Tiere und Pflanzen – Klima und Lufthygiene

Die Verringerung des Verdunstungspotentials durch Vegetationsverluste wirkt sich auf das Kleinklima aus.

- Tiere und Pflanzen – Orts- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung des Gebietes und die Anlage von Hausgärten und öffentlichen bzw. privaten Grünflächen wird die Biotopstruktur verändert. Damit einher geht auch eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und deren Überwachung

In der Gesamtsicht bedingt die Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Was-

ser/Grundwasser, Orts- und Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit. Zu den übrigen Schutzgütern ergeben sich keine Eingriffe, die in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -verringerung zu kompensieren wären.

6.2.4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

Nach § 1a Abs. 3 BauGB gilt als allgemeiner Grundsatz, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Zur Wahrung des guten Erhaltungszustands bei den Tierarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind spezifische Maßnahmen zur Stützung der betroffenen lokalen Populationen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien) vorgesehen.

Es entstehen für Eingriffe in den Biotopbestand ein Wertpunktedefizit von 73.133 Werteinheiten (WE). Davon werden 7.375 WE durch Gehölzpflanzungen gem. § 5 Gehölzschutzverordnung der Stadt Salzgitter im Plangebiet selbst (Geltungsbereich 1) kompensiert. Die verbleibenden 65.758 WE werden zusätzlich auf externen Flächen (Geltungsbereiche 2 und 3) durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Dies erfolgt multifunktional mit der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für Räumung und Erschließung

- Um zu gewährleisten, dass sich störungsempfindliche Brutvögel nicht im unmittelbaren Umfeld der Vorhabenfläche ansiedeln und diese durch Vergrämungs- sowie Beunruhigungseffekte vom Versorgen der Jungvögel abgehalten werden, muss der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen, also im Zeitraum vom 16. August bis 28./29. Februar. Die Bauarbeiten sind während der Brutzeit kontinuierlich und ohne größere Unterbrechungen fortzusetzen.
- Um Baumhöhlen bewohnenden Vogelarten Nistmöglichkeiten sowie Fledermäusen Quartiere im Plangebiet weiterhin zu bieten, sollen 61 ältere und mittelalte Bäume erhalten bleiben und mit Maßnahmenflächen kombiniert werden, in denen ökologisch wertvolle Gehölze angepflanzt werden.
- Um zu vermeiden, dass Gelege zerstört, Nestlinge getötet sowie Vögel und Fledermäuse in ihren Fortpflanzungsstätten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden, sollen die Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (01. November bis 28./29. Februar) erfolgen.
- Um zu vermeiden, dass Fledermäuse in ihren Fortpflanzungsstätten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden, sind die zu fällenden Habitatbäume vor der Fällung und die abzureißenden Gebäude vor dem Abriss auf übertagende Fledermäuse durch eine Fachkundige Person zu untersuchen. Dabei werden Höhlen und Spalten auf einen Fledermausbesatz hin kontrolliert und die Bäume bzw.

Gebäude nur bei Nichtbesatz umgehend gefällt bzw. abgerissen. Bäume und Gebäude, denen eine ganzjährige Quartierseignung zugesprochen wird, müssen noch vor Beginn der Winterruhe auf Fledermausbesatz untersucht werden. Bei Nichtbesatz müssen die Höhlen umgehend verschlossen werden um eine Überwinterung auszuschließen.

- Um Störungen von Fledermäusen während der Bauarbeiten durch künstliches Licht so gering wie möglich zu halten, werden die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. März bis 30. November auf die Zeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang beschränkt.

Ersatzlebensräume und -maßnahmen

- Um die Ersatzmaßnahmen noch vor Baubeginn durchführen zu können, erfolgen die Baumaßnahmen in zwei Abschnitten, der erste Bauabschnitt umfasst die Grundstücke des Enid-Blyton-Rings, der zweite Bauabschnitt die Grundstücke des Selma-Lagerlöf-Rings.
- Insbesondere zum Ausgleich eines während der Erschließung des zweiten Bauabschnitts wegfallenden Brutreviers des Feldschwirls wird noch vor Beginn des ersten Bauabschnitts auf einer bisher als Acker genutzten Fläche (Geltungsbereich 2) eine Hochstaudenflur entwickelt.
- Um zahlreichen Vogelarten, Fledermäusen und Amphibien einen geeigneten Ersatzlebensraum zu schaffen, wird noch vor Beginn des ersten Bauabschnitts auf einer bisher als Acker genutzten Fläche (Geltungsbereich 3, Flurstück 14) eine Streuobstwiese angelegt.
- Um einigen Vogelarten ein Nist- und Nahrungsangebot, Fledermäusen ein Jagdgebiet und Amphibien Landlebensräume und Versteckmöglichkeiten als Ersatz für den Verlust durch die Baumaßnahmen zu schaffen, werden vor Beginn des zweiten Bauabschnitts Gehölzpflanzungen in Kombination mit Hochstaudenfluren angelegt (Geltungsbereich 3, Flurstück 13).
- Um die Population an Brutvögeln und Fledermäusen vor Ort zu erhalten, sind noch vor Beginn der Rodungs- und Abrissarbeiten alle wegfallenden Habitatbäume sowie die ca. 30 Gebäude mit Quartierpotential/ Nistplätzen gebäudebrütender Vogelarten durch die Installation geeigneter Nist- und Fledermauskästen in der Umgebung (Entfernung von max. 1 km (Vögel) bzw. 3 km (Fledermäuse)) zu kompensieren.
- Fünf als potentielle Sommerquartiere geeignete Habitatbäume sowie sechs eventuell ganzjährig als Quartier geeignete Bäume sind durch die Installation von 15 Nist- und 20 Fledermauskästen (davon fünf Ganzjahresquartiere) an Gehölzen in der Umgebung zu ersetzen. Die 30 Gebäude mit Quartierspotenzial und/oder Nistplätzen sind durch die Anbringung von 20 Nist- und 40 Fledermauskästen (davon 10 Ganzjahresquartiere) an Gebäuden in der Umgebung zu ersetzen.

Allgemeiner Artenschutz für Amphibien

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für Räumung und Erschließung

- Um zu vermeiden, dass im Boden überwinternde Amphibien erheblich gestört, verletzt oder getötet werden, müssen Stubbenrodungen innerhalb der Aktivitätsphase von Amphibien ab Ende April erfolgen.
- Es sind alle Amphibien sowie deren Entwicklungsstadien sowie Insektenlarven vor Rückbau bzw. Verfüllen der vorhandenen Gartenteiche abzukesern und in geeignete Ersatzgewässer umzusetzen.

Ersatzlebensräume und –maßnahmen

- Um den Verlust an Laichgewässern für Amphibien durch den Abriss der Zierteiche in der ehem. Kleingartenanlage teilweise zu kompensieren, wird ein Komplex aus mindestens drei wechselfeuchten Senken mit einer Mindestfläche von insgesamt 100 m² auf der Maßnahmenfläche M1 (Geltungsbereich 1) angelegt

Ersatzflächen gemäß Gehölzschutzverordnung der Stadt Salzgitter

Ein Teil der aufgelassenen Grabelandfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets ist als geschützter Gehölzbestand nach der „Verordnung zum Schutz von Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen der Stadt Salzgitter (GehölzSchVO)“ zu bewerten und muss bei Verlust an anderer Stelle entsprechend kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt gem. § 5 der Gehölzschutzverordnung durch Gehölzpflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, M2 und M3 im Plangebiet selbst (Geltungsbereich 1). Die Größenordnung der Kompensation wurde ermittelt durch die summarische Gegenüberstellung des Verlustes der gem. § 1 GehölzSchVO als schützenswert beurteilten Sukzessionsvegetation des ehem. Grabelandes und der Anpflanzung von Gehölzen auf den oben genannten internen Maßnahmenflächen (Siehe auch 4.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

6.2.4.2 Schutzgut Fläche

Für die benötigten Wohnflächen wurden als Dauerkleingärten bereits genutzte Flächen ausgewählt und einer Wiedernutzbarmachung zugeführt, so dass der Verbrauch hochwertiger, naturnaher Vegetationsflächen gering bleibt. Bei der Planung der Siedlungserweiterung wurde eine Arrondierung der Siedlungsfläche des Stadtteils Gebhardshagen angestrebt, so dass die Kompaktheit des Siedlungskörpers gewahrt und ein „Ausfransen“ der Siedlungsränder nicht zu befürchten ist. Bei der Standortwahl der Siedlung wurde eine, bezogen auf den Stadtteil wie auf die Gesamtstadt, gut integrierte Lage gewählt (siehe 5.2.1.1), so dass der Flächenverbrauch für die neue Verkehrsinfrastruktur minimiert werden kann.

6.2.4.3 Schutzgut Boden

Einzelne eigenständige Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopverlust insbesondere in den Geltungsbereichen 2 und 3 (Hochstaudenfluren, Streuobstwiese, Gehölzpflanzungen) findet mittelbar eine Sicherung des Schutzgutes Boden statt.

6.2.4.4 Schutzgut Wasser/Grundwasser

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Regenwassers auf den Siedlungsgrundstücken nicht möglich. Im Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgt die Sammlung und Führung des Regenwassers in offenen Becken, Gräben und Bächen, so dass eine gewisse Verdunstung des Regenwassers im Nahbereich des Plangebiets gewährleistet ist.

Durch die Verzögerung des Regenwasserabflusses auf den Grundstücken durch Zisternen besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser im Rahmen der Gartenbewässerung dem Naturkreislauf (Boden, Luft) vor Ort teilweise wieder zuzuführen.

6.2.4.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Da aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge die klimatische/lufthygienische Beeinträchtigung als gering anzusehen ist, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich.

6.2.4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Weiterführung der benachbarten Siedlungsstrukturen durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser kommt die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ohne gestalterische Brüche aus. Als Grenze zwischen Siedlung und offener Landschaft bleibt die ehemalige Erzbahntrasse erhalten. Durch die Eingrünung des Ortsrandes durch einen Streifen aus Gebüsch und Bäumen wird eine gewisse visuelle Abschirmung des neu zu bebauenden Bereichs gegenüber der angrenzenden, offenen Agrarlandschaft erreicht.

6.2.4.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Durch die geplanten Wegebeziehungen von der Siedlung in die benachbarte Feldflur werden neue attraktive Flächen als Erholungs- und Grünfunktion für die Bewohner erschlossen. Dadurch wird der Verlust der Erholungsfunktion der Kleingartenflächen kompensiert.

Da durch die Emissionsbelastungen auf angrenzende Nutzungen, die im Rahmen der Nutzung als Wohngebiet entstehen, und durch die Immissionen, die auf das Plangebiet selbst einwirken, keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut

Mensch und seine Gesundheit zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die den Immissionsschutz betreffen, nicht erforderlich.

6.2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Verlust von Funden vor Ort, den der Siedlungsbau zur Folge haben kann, kann durch die denkmalgerechte Sicherung und Aufbewahrung an einem anderen Ort teilweise kompensiert werden. Da im Plangebiet derzeit keine Fundstellen bzw. archäologischen Denkmale bekannt sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betreffen, nicht erforderlich.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Planungsalternativen untersucht. Die verschiedenen Planungsalternativen lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden:

- Größe, Art der Wohnbebauung (ergänzende Nutzungen, Dichte, Körnigkeit, Gebäude-Kubatur, Gebäudestellung, Dachform, Parzellierung),
- Erschließungssystem, öffentlicher Raum,
- Grünanteil, Grünliederung.

Lage und Erschließungssituation des Plangebiets lassen nur Baugebiete mit geringem Verkehrsaufkommen zu. So wäre alternativ nur ein reines Wohngebiet (WR) denkbar. Die östlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebiete, die nun durch das Plangebiet erweitert werden sollen, haben bereits eine erhebliche Ausdehnung. Diese Weitläufigkeit der bestehenden Siedlung macht es erforderlich, einige das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zur Daseinsfür- und -vorsorge und Möglichkeiten der gesellschaftlichen Kommunikation zuzulassen, die in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten trägt zudem zur Familienfreundlichkeit bei. Die Siedlungsrandlage schließt eine zweigeschossige Bauweise im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die dominante Ostwest-Orientierung der Straßen der beiden als städtebauliche Einheit anzusehenden Baugebiete „Gebhardshagen Nordost“ und „Westlich Michael-Ende-Ring“ ist der vorhandenen Entwässerungssituation geschuldet: Das leichte Geländegefälle von West nach Ost mit dem Regenrückhaltebecken im äußersten Osten führt, bei Führung des Regenwasserkanals in der Straße, zwangsläufig zu einer Westost-Orientierung der Straßen. Durch das neue Wohngebiet „Westlich Michael-Ende-Ring“ wächst das Baugebiet „Gebhardshagen Nordost“ auf mehr als das Dreifache der jetzigen Größe. Dadurch wird zusätzlich

zu der vorhandenen externen Erschließung im Südosten über die Straße „Unter den Pfählen“ eine weitere externe Anbindung im Westen zum Weddemweg hin notwendig. Grundsätzliche Alternativen zum gewählten externen Erschließungssystem werden unter 2.4 behandelt.

Für eine Spielplatznutzung oder eine andere öffentliche Nutzung im Freien, die Anlass dazu gegeben hätte, das neue Wohngebiet städtebaulich auf einen zentralen grünen Freibereich hin zu orientieren, besteht kein Bedarf.

Aufgrund der Hochwertigkeit der Bestände entsteht ein auszugleichendes Wertdefizit, das so groß ist, dass die ursprünglich geplante Heranziehung ausschließlich öffentlicher Ausgleichsflächen nicht beibehalten werden kann. Da nicht genügend Flächen in der Nähe des Baugebiets für Ersatzmaßnahmen kurzfristig zur Verfügung stehen, müssen auch Maßnahmenflächen (Pflanzungen) auf privaten Grundstücken festgesetzt werden.

6.2.6 Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Umweltbelange

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Die darzustellende Fläche liegt auch nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III-RL (2012/18/EU) und Euratom-RL (2013/59/ Euratom) auslösen könnten.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bodenuntersuchungen wurden Rammkernsondierungen und Laboranalysen durchgeführt, für die Erstellung der Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz erfolgte eine Detektorerfassung der Fledermausaktivitäten. Weitere Bestandsaufnahmen erfolgten über Ortsbesichtigungen, Kartierungen im Feld und Luftbildauswertungen. Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die im Zuge des Bauvorhabens durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der wegfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie des Habitatverlustes sind auf ihre Wirksamkeit zu prüfen. Dazu sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Besatzkontrollen der Nist- und Fledermauskästen sowie Kartierungen in den Ersatzlebensräumen notwendig.

Besatzkontrollen und Kartierungen sind regelmäßig (Kastenkontrollen jährlich, Kartierungen alle 3-5 Jahre) über einen längeren Zeitraum (min. 15 Jahre) durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahmen abschätzen und ggf. anpassen zu können (z. B. durch Umhängen einzelner Kästen, Erhöhung/ Verringerung von Pflegemaßnahmen in den Ersatzlebensräumen).

Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden jeweils drei und fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans angeschrieben. Die dort gesammelten Erkenntnisse zu Umweltauswirkungen durch die Planung werden dabei abgefragt. Sollten hierbei nach Art oder Umfang erhebliche, unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind geeignete Gegenmaßnahmen zu prüfen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um den bestehenden Bedarf an Familienheimen in Salzgitter-Gebhardshagen zu decken, weist die Planung ein allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 70 eingeschossige Einfamilienwohnhäuser aus. Im Süden des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Das 5,9 ha große Plangebiet ist im Westen durch die Kleingartenanlage Gebhardshagen, im Nordosten durch einen Feldweg, im Osten durch die Eigenheimsiedlung Gebhardshagen Nordost und im Süden durch die Eigenheimsiedlung Gebrüder-Grimm-Weg begrenzt. Im südlichen Teil des Plangebiets liegen aufgelassene Kleingartenparzellen, im nördlichen Teil befindet sich ein nicht mehr genutztes Grabeland.

Die Erschließung erfolgt im Südosten über den Michael-Ende-Ring und im Südwesten durch eine Verbindungsstraße vom Plangebiet zum Weddemweg. „Grüne Ränder“ in Form von Baum- und Gebüschstreifen schließen das neue Baugebiet zur offenen Landschaft und zu den westlichen Kleingärten ab.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt, gedrosselt durch Zisternen auf den Baugrundstücken, über den Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken im Südosten des benachbarten Plangebiets.

Die Planung führt zu kompensationsfähigen Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser/Grundwasser, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und seine Gesundheit.

Als Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse werden Bauzeitbeschränkungen sowie Zeitbeschränkungen für Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse, der Erhalt von ca. 60 Bäumen sowie Besatzkontrollen vorgesehen.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf öffentlichen Flächen am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs 1 und in den Geltungsbereichen 2 und 3 auf zwei städtischen Flächen der Gemarkung Gebhardshagen sowie auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Pflanzstreifen in der Mitte der Baufelder. Die Ersatzflächen dienen multifunktional sowohl dem Artenschutz als auch dem Biotopausgleich.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter, planungsgruppe grün – storz und partner, Oktober 1998
- Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Ghg 54 für Salzgitter-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“, Dr. Pelzer und Partner; Hildesheim; März 2019
- Bodenuntersuchungen SZ Ghg 54 „Westl Michael-Ende-Ring“ - Nachuntersuchung Teilfläche MP5 bzgl. PAK₁₆, Dr. Pelzer und Partner; Hildesheim; Mai 2019
- Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ - Gutachten zur Eingriffsregelung; Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG; Oktober 2019
- Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ – Kartierbericht Fledermäuse und Avifauna mit Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen, Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG; Braunschweig; Oktober 2019

7 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 13.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ghg 54 SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“ in Verbindung mit der 95. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.04.2018 bis 25.05.2018 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden 17 Stellungnahmen abgegeben. Davon sind 6 erheblich:

Es wurde u. a. darauf hingewiesen, dass von der Planung ein vorhandener landwirtschaftlicher Weg betroffen ist, der der Erschließung der hinter dem Plangebiet liegenden Feldmark dient. Es soll in den Planungen darauf geachtet werden,

dass der Weg während der Baumaßnahmen für landwirtschaftlichen Verkehr passierbar bleibt und der landwirtschaftliche Verkehr auch während der späteren Nutzungsphase nicht behindert wird.

Vor dem Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig sind Aussagen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien) in die Begründungen zu den Bauleitplänen aufzunehmen.

Es wurde angeregt, dass die Neu- oder Umnutzung von zahlreichen weitgehend leerstehenden Mehrfamilienhäusern im Ortskern bzw. in der „Siedlung“ oder deren Abriss und die Wiederbebauung der Flächen mit Geschosswohnungsbau Vorrang gegenüber dem Ausweisen neuer Einfamilienhausgebiete an der Peripherie haben sollen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bauverbotszone und das Zu- und Ausfahrtsverbot an der freien Strecke der Landesstraße (L472/ Weddemweg) zu berücksichtigen sind. Die verkehrliche Erschließung hat über den vorhandenen Knotenpunkt oder rückwärtig über vorhandene Stadtstraßen zu erfolgen. Der Knoten ist durch ein Verkehrsgutachten auf seine Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vorkommen und dass die Böden im Plangebiet mäßig verdichtungsempfindlich sind. Es wurde deshalb empfohlen, Bodenab- und -auftrag möglichst zu vermeiden und in Bereichen von Parkplätzen auf eine Vollversiegelung zu verzichten. Verdichtungen sollen vermieden werden. Bodenschonende Maßnahmen sollen sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebiets widerspiegeln. Des Weiteren werden zahlreiche Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauphase benannt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs und der Begründung berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.05.2018 bis 25.05.2018 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.02.2021 bis 08.03.2021 statt. Insgesamt sind 15 Stellungnahmen eingegangen, darunter keine von der Öffentlichkeit. Eine Plananpassung wurde nicht erforderlich.

Es wurde u. a. angeregt, die auf landwirtschaftlichen Flächen geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden flächensparend zu überarbeiten. Da artenschutzrechtliche Kompensation in unmittelbarer Nähe zu den Verlustflächen erfolgen muss, stehen nur die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Geltungsbereichs als hierfür geeignete Flächen, die multifunktional zugleich zur Flächenkompensation geeignet sind, zur Verfügung. Da für Kompensationsmaßnahmen, die den Bodenschutzbelang und den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen stärker berücksichtigen, in unmittelbarer Nähe der Verlustflächen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kann der Anregung nicht gefolgt werden.

8 Eingriff in andere Planungen

Durch die Planung wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Ghg 32 für SZ-Gebhardshagen „Gärtnerei am Weddemweg“ aus dem Jahr 2002 überdeckt und aufgehoben. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan Ghg 32 als Straßenverkehrsfläche und als Verkehrsgrün (VG) sowie als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wertstoff-Sammelcontainer“ festgesetzt.

9 Durchführung und Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden gegenwärtig ermittelt.

Die Herstellung der Baustraßen ist erschließungsbeitragspflichtig gem. §§ 127 ff BauGB.

Die Ausgleichsflächen werden kostenerstattungspflichtig gem. § 135a BauGB. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Herstellung der Anschlussmöglichkeit an die zentrale öffentliche Abwasseranlage entsteht für die Grundstücke, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, die Beitragspflicht für die Abwasserbeseitigung.

Salzgitter, am 17.05.2021

gez. Waldmann

Stellvertretender Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz

Diese Begründung wurde in der Sitzung am 21.07.2021 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 3 zur Vorlage Nr. 4755/17) durch den Rat der Stadt Salzgitter beschlossen.

Die Anlage 3 zur Vorlage Nr. 4755/17 vom 17.05.2021 wird Bestandteil der Begründung.

Salzgitter, am 17.08.2021.

(L.S.)

gez. Klingebiel
(Oberbürgermeister)

Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen

**Bebauungsplan Ghg 54
für SZ- Gebhardshagen "Westlich Michael-Ende-Ring"**

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

vom 11.05.2018 bis 25.05.2018

| § / Ifd. Nr. | Datum | Name | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung |
|---|-------|------|---------------|----------------------------------|
| Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. | | | | |

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

vom **22.04.2018** bis **25.05.2018**

| § / Ifd. Nr. | Datum | Name | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung |
|-----------------|------------|-------------------------------|--|--|
| 4(1)_1 | 18.04.2018 | Landkreis Wolfenbüttel | Keine Bedenken. | -- |
| 4(1)_2 | 23.05.2018 | WIS | Keine Bedenken. | -- |
| 4(1)_3 | 24.04.2018 | Polizeiinspektion SZ/PE/WF | Keine Bedenken. | -- |
| 4(1)_4 | 25.04.2018 | Deutsche Telekom | <p>... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

| | | | | |
|--------|------------|------------------------------|--|--|
| | | | Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“ | |
| 4(1)_5 | 26.04.2018 | Harzwasserwerke | Keine Bedenken. | -- |
| 4(1)_6 | 27.04.2018 | Industrie- und Handelskammer | Keine Bedenken. | -- |
| 4(1)_7 | 03.05.2018 | Landwirtschaftskammer | <p>„... um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, soll im Stadtteil Salzgitter-Gebhardshagen ein ehemaliges Kleingartengelände zu Wohnbauzwecken neu überplant werden. Der derzeit gültige F-Plan sieht im Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vor sowie eine Wegefläche für die Landwirtschaft. Durch die Änderung des F-Plans soll Wohnbaufläche dargestellt werden. Im B-Plan ist hierfür ein allgemeines oder reines Wohngebiet geplant.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange werden wir frühzeitig am o.g. Verfahren beteiligt und nehmen nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen im Folgenden Stellung.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | | | | |
|--------|------------|--|---|----|
| | | | <p>Im Hinblick auf den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gehen wir davon aus, dass im Rahmen der angekündigten Prüfung von Planungsalternativen der Wohnbaulandbedarf detaillierter und unter Berücksichtigung der Innenentwicklung sowie einer flächensparenden Bebauung und Kompensation dargelegt wird. Wir merken an, dass von der vorliegenden Planung ein landwirtschaftlicher Weg (Zufahrt über Weddemweg) betroffen ist, der der Erschließung der hinter dem Plangebiet liegenden Feldmark dient. Es gibt bereits Probleme in der Durchlässigkeit dieses Weges für Landmaschinen, sodass in den Planungen darauf zu achten ist, dass der Weg auch während der Baumaßnahmen für landwirtschaftlichen Verkehr passierbar bleibt und dieser später nicht durch parkende Autos behindert wird.</p> <p>Ferner sind von den an das Planungsgebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Emissionen in Form von Stäuben, Lärm und Gerüchen zu erwarten, die von der zukünftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren sind. Hinsichtlich des Immissionsschutzes bevorzugen wir daher die Festsetzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet. Sofern unsere Anmerkungen und Hinweise Berücksichtigung finden, erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken und stimmen dem Vorhaben zu.“</p> | |
| 4(1)_8 | 07.05.2018 | Wasserverband Peine | Keine Bedenken. | -- |
| 4(1)_9 | 09.05.2018 | Landesamt f. Geoinformation u. Landvermessung Niedersachsen; Kampfmittelbeseitigungsdienst | „Im Plangebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.“ | -- |

| | | | | |
|---------|------------|---|--|--|
| 4(1)_10 | 14.05.2018 | Regionalverband Großraum Braunschweig | <p>„... als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde habe ich zu der o.g. Planung der Stadt Salzgitter keine Anregungen.</p> <p>In meiner Funktion als für den Verbandsbereich zuständiger Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>In die Begründungen zu den Bauleitplänen sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien), vor dem</p> <p>Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält:</p> <p>Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungssachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten.</p> <p>Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen. Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können.</p> <p>Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw- Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
|---------|------------|---|--|--|

| | | | | |
|---------|------------|---|--|--|
| | | | Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.“ | |
| 4(1)_11 | 17.05.2018 | Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade | Keine Bedenken. | -- |
| 4(1)_12 | 18.05.2018 | Ev.-luth. Kirchengemeinde SZ-Gebhardshagen | <p>„Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 18. April 2018 und teilen Ihnen hier mit, dass wir Bedenken gegen den Bebauungsplan Ghg 54 "Westlich Michael-Ende-Ring" in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzgitter etc. geltend machen.</p> <p>Zunächst einmal begrüßen wir es allerdings und heißen es ausdrücklich gut, dass neue Baugebiete in Gebhardshagen ausgewiesen werden. Eigenheime für junge Familien sind hier unbedingt erforderlich.</p> <p>Wünschenswert und zukunftsweisend erscheint uns neben der Bebauung mit Einfamilienhäusern auch eine Bebauung mit mehrstöckigen Häusern, die in Zukunft evtl. ein generationenübergreifendes Wohnen möglich macht. Der neue Bebauungsplan Ghg 54 für SZ-Gebhardshagen „Westlich Michael-Ende-Ring“, bzw. die von Ihnen angestrebte geänderte Flächennutzung könnte in diesem Sinn ergänzt werden.</p> <p>Was uns Sorgen bereitet ist, dass der vorgelegte Plan eine weitere Zergliederung der wohnmäßig genutzten Fläche im Ort zur Folge hätte. Im einzelnen erscheint uns die Situation so: am Rand des Ortes werden immer mehr Flächen versiegelt und „zugebaut“, während im Ortskern - mindestens in der „Siedlung“ - ganze Straßenzüge veröden und verkommen. Der Leerstand in den Häusern der Straßen Auf der Tanne, Hinterberg, Haßjägerweg, Hagentrift, Sternbergstraße etc. ist schon jetzt so groß, dass es bereits aktuell bzw. in naher Zukunft absehbar ist, dass dieser Leerstand ganzer Häuserzeilen das Straßen- und Ortsbild dominiert.</p> | <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: DER ANREGUNG WIRD NICHT GEFOLGT.</p> <p>Begründung: Im Stadtteil Salzgitter-Gebhardshagen stehen derzeit quasi keine Bauplätze für den Einfamilienhausbau zur Verfügung. Die Bauplätze im angrenzenden Neubaugebiet im Bereich des Michael-Ende-Rings sind vollständig vermarktet.</p> <p>Baulücken im Bestand sind nur vereinzelt vorhanden und nicht zahlenmäßig nicht geeignet, um die bestehende Nachfrage zu decken. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes ist daher erforderlich.</p> <p>Dem Vorschlag, zuerst leer stehenden Mehrfamilienhäuser in SZ-Gebhardshagen abzureißen und die dadurch frei werdenden Flächen umzunutzen kann nicht gefolgt werden, da die betreffenden Grundstücke in privatem Eigentum befinden und der Stadt nicht zur Verfügung stehen.</p> |

| | | | | |
|---------|------------|---|--|--|
| | | | <p>Eine Neu- oder Umnutzung dieser - fast - leerstehenden Wohnhäuser, bzw. deren Abriss sollte Vorrang haben gegenüber dem Ausweisen neuer Baugebiete an der Peripherie - das ist die einhellige Meinung des Kirchenvorstands. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie dringend, Ihre Planungen zu überdenken, um neue, kreative Lösungen für dieses Problem zu entwickeln und innovative Wege zu gehen.“</p> | |
| 4(1)_13 | 22.05.2018 | Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel | <p>„... der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet östlich der Landesstraße 472 im Abschnitt 55 außerhalb der für Gebhardshagen festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen und außerhalb der geschlossenen Ortschaft aus. Die Flächen für allgemeines Wohnen sind in einer Entfernung von größer 100 m zur Landesstraße geplant.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung hat über den vorhandenen Knotenpunkt an die L 472 oder rückwärtig über vorhandene Stadtstraße zu erfolgen.</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Bauverbotszone wird, sofern sie Bauflächen betrifft, in den Bebauungsplan eingetragen. Zur Anbindung an den Weddemweg (L 472) wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Soweit erforderlich wird ein Zu- und Abfahrtsverbot in den Plan aufgenommen.</p> |

Entlang der freien Strecke der Landesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße in den Bebauungsplan einzutragen.

Aufgrund der Erhöhung der Verkehre, ist der vorhandene Knotenpunkt mit seinen Parametern über ein Verkehrsgutachten auf seine Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen. Der Prognosehorizont 2030 und die Erforderlichkeit einer Lichtsignalanlage sind mit zu betrachten. Die im Einmündungsbereich des Knotenpunktes erforderlichen Sichtfelder sind gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB darzustellen und textlich aufzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss soweit angepasst werden, dass die planungsrechtlich abzusichernden Bestandteile enthalten sind.

Über die ggf. erforderliche Änderung des Knotenpunktes an der L 472 ist, rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung gemäß § 34 Nieders. Straßengesetz (NStrG) abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Die Herstellung und der Ausbau erfolgt auf einseitige Veranlassung, die Kosten sind von der Stadt zu tragen und die Mehrkosten der Unterhaltung dem Land nach der Ablösungsbeträge- Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

| | | | | |
|---------|------------|---|--|--|
| | | | <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie, jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplanentwurf in straßen- bau- und verkehrlicher Hinsicht zu. Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.“</p> | |
| 4(1)_14 | 24.05.2018 | Glückauf Immobilien GmbH | Keine Bedenken. | |
| 4(1)_15 | 24.05.2018 | Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie | <p>Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz: „Der Schutzgegenstand des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist nicht der Boden, sondern seine Bodenfunktionen. Demnach gilt es laut § 1 BBodSchG Funktionsbeeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen (§ 2 BBodSchG) bei Einwirkungen zu vermeiden. Grundlage der Beurteilung ist dabei die Bodenfunktionsbewertung. Die Bewertung der Bodenfunktionen sowie die Beschreibung des Schutzgutes sollten im Umweltbericht als Begründung des Bauleitplanentwurfs nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. |

Wir empfehlen – ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung – die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage menschlichen Bestehens.

Genauere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Belange des Bodenschutzes liefert der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf).

Im Plangebiet kommen laut unseren Datengrundlagen Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht definiert sich die Schutzwürdigkeit fruchtbarer Böden nicht über die Nutzung als besonders ertragreiche landwirtschaftliche Fläche. Vielmehr ist Bodenfruchtbarkeit unabhängig von der tatsächlichen Nutzung und beschreibt die sehr gute Beurteilung der Lebensraumfunktion, die es für das Wohl kommender Generationen zu bewahren gilt. Mit fruchtbaren Böden sollte daher in besonderem Maße sparsam umgegangen werden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden im Plangebiet außerdem mäßig verdichtungsempfindlich. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.

Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i. M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung.

| | | | | |
|---------|------------|--|--|-----|
| | | | <p>Ein Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen an einem anderen Ort durchgeführt werden (z.B. Extensivierung, Renaturierung, Wiedervernässung, Entsiegelung). Dementsprechend empfehlen wir hier Bodenab- und -auftrag zu vermeiden.</p> <p>Wir empfehlen zudem im Bereich von Parkplätzen o. ä. auf eine Vollversiegelung zu verzichten und beispielsweise wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“</p> | |
| 4(1)_16 | 25.05.2018 | Vodafone GmbH / Vodafon Kabel Deutschland GmbH | <p>„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“</p> | - - |
| 4(1)_17 | 25.05.2018 | Kreishand- | Keine Bedenken. | - - |

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

vom **04.02.2021** bis **08.03.2021**

| § / Ifd. Nr. | Datum | Name | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung |
|-----------------|-------|------|---------------|----------------------------------|
|-----------------|-------|------|---------------|----------------------------------|

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB

vom bis **08.03.2021**

| § / lfd. Nr. | Datum | Name | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung |
|--------------|------------|---|---|--|
| 4(2)_ 1 | 04.02.2021 | IHK Braunschweig | keine Bedenken | |
| 4(2)_ 2 | 10.02.2021 | Polizeiinspektion Salzgitter/ Peine/ Wolfenbüttel | <p>... zu den Planungen ergeht folgender Hinweis. Planung einer Kindertagesstätte (S. 3 der Begründung zum Umweltbericht) Sowohl Schulen als auch Kindertagesstätten generieren üblicherweise einen erheblichen Bring- und Holverkehr mit Kraftfahrzeugen, vornehmlich Pkw, der vor bzw. in unmittelbarer Nähe dieser Einrichtungen zu sehr ungeordneten, unübersichtlichen und damit auch gefahrenträchtigen sowie regelwidrigen Verkehrssituationen führt.</p> <p>Die Aussagen zu "2.3 Städtebauliches Konzept" auf S. 5: "Langfristig ist eine Wohnbauentwicklung in Salzgitter-Gebhardshagen nur am Siedlungsnordrand möglich, ..." sowie auf S. 6: "... , dass perspektivisch eine Erweiterung des Plangebiets nach Westen erfolgen kann.", lassen bereits einen nicht unerheblichen Bring- und Holverkehr zu der Kindertagesstätte (KiTa) aus dem Quartier selbst heraus prognostizieren. Insbesondere aufgrund des dort ebenfalls geplanten Nahversorgers, da mit dem Bring- und Holverkehr gleich der Einkauf verbunden werden kann, der in den weitaus meisten Fällen mit dem Kfz erfolgt. Hierzu kommt der unter "3.5 Flächen für den Gemeinbedarf" auf S. 14 genannte "überörtliche Bring- und Holverkehr" der KiTa.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bewältigung des Bring- und Holverkehrs - durch die Errichtung von Kurzzeitstellplätzen auf dem KiTa-Grundstück und die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum - erfolgt im Rahmen der anschließenden Hochbauplanung bzw. im Rahmen des anschließenden Straßenbauprojekts und ist somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> |

| | | | | |
|---------|------------|---------------------------|--|----|
| | | | <p>Davon ausgehend sind also die o. g. Szenarien auch an/vor der geplanten KiTa zu befürchten. Verschärfend dürfte sich bei einer Abwicklung des Bring- und Holverkehrs die geplante Gestaltung des Straßenraums auswirken. Die KiTa befindet sich unmittelbar neben der Einmündung Weddemweg/ Enid-Blyten-Ring und ggü. der einmündung des in West-Ost- bzw. Nord-Süd-Richtung verlaufenden Enid-Blyton-Rings. Erfahrungsgemäß zeigen verkehrbehördliche Anordnungen durch beschränkung des ruhenden Verkehrs bzw. präventive oder hinweisende Maßnahmen der Träger, der Kommunen oder auch der Polizei keine oder nur vorübergehende Wirkung. entsprechende Überwachungsmaßnahmen können immer nur temporär geleistet werden bzw. bedingen den einsatz von Ressourcen, der anderenorts eher erforderlich wäre. Mit Rückgang des Kontrolldrucks ist auch der Anteil des regelkonformen Verhaltens sehr schnell wieder rückläufig. Von daher sind Maßnahmen zur Verhinderung des Bring- und Holverkehrs im unmittelbaren Bereich der KiTa durch bauliche/ gestalterische Maßnahmen erforderlich und entsprechende vereinzelte/ entzerrte Parkmöglichkeiten sollten in angemessener Entfernung von der KiTa angeboten werden.</p> | |
| 4(2)_ 3 | 09.02.2021 | Landkreis Goslar | keine Bedenken | -- |
| 4(2)_ 4 | 10.02.2021 | Landkreis Wolfenbüttel | keine Bedenken | -- |

| | | | | |
|---------|------------|-------------------------------------|---|---|
| 4(2)_ 5 | 10.02.2021 | WEVG | <p>keine Bedenken</p> <p>Zur Versorgung des ausgewiesenen Geltungsbereichs mit Energie ist ein Netzausbau im Strombereich nötig. Dafür wird ein Stellplatz mit einer Grundfläche von 4 x 5 m für eine neue Ortsnetzstation benötigt. Dieser sollte sich zentral im Baugebiet auf öffentlichem Grund befinden.</p> <p>Dies ist bitte mit uns abzustimmen. Bitte bestätigen Sie uns den von uns vorgeschlagenen Stationsplatz.</p> <p>Um die Verlegung unserer Versorgungsleitungen mit anderen Baumaßnahmen koordinieren zu können, bitten wir rechtzeitig vor Baubeginn um Ihre Nachricht.</p> <p>Bestandspläne, aus denen die Lage unserer Anlagen zu entnehmen ist, fügen wir zur Information der E-Mail bei.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert bleibt, stehen jedoch für weitere Fragen gern zur Verfügung.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort für die Ortsnetzstation wird mit der WEVG abgestimmt. Die Genehmigung der baulichen Anlage erfolgt über einen Bauantrag im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.</p> |
| 4(2)_ 6 | 11.02.2021 | Glückauf Immobilien GmbH | nicht betroffen | -- |
| 4(2)_ 7 | 12.02.2021 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen | <p>... als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 03.05.2018 hatten wir uns bereits zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen geäußert.</p> <p>Nach Durchsicht der aktuellen Planungsunterlagen kommen wir zu dem Ergebnis, dass wir die in unserer vorherigen Stellungnahme angeführten Punkte zur Passierbarkeit des landwirtschaftlichen Weges und der Tolerierung landwirtschaftlicher Emissionen weiterhin aufrechterhalten und um eine entsprechende Ergänzung der Begründung bitten.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der regelmäßige Rückschnitt des Straßen- und Wegebegleitgrüns erfolgt aufgrund der Erhaltungspflicht der Verkehrssicherheit durch die Kommune und ist somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> |

Insbesondere bei den geplanten Anpflanzungen entlang des westlichen und nördlichen Wirtschaftsweges ist darauf zu achten, dass die Passierbarkeit für landwirtschaftliche Maschinen nicht durch herüberhängendes Geäst behindert wird. Ggf. sind hier regelmäßige Rückschnitte durchzuführen. Die zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen sollen auf einer nördlich des Geltungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Fläche umgesetzt werden. Dort sollen extensives Grünland, eine Hochstaudenflur und eine Streuobstwiese entwickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen per Gesetz (§ 15 (2) BNatSchG) auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Wir geben zu bedenken, dass die Herausnahme landwirtschaftlicher Ackerfläche aus der Produktion ein solcher Belang ist und angesichts des immer knapperen Flächenangebots eine erhebliche Belastung für die Landwirtschaft darstellt. Dies auch im Hinblick auf die hohe Bonität der Flächen in diesem Gebiet.

Grundsätzlich sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden flächensparend umzusetzen. Dazu eignen sich beispielsweise Flächenentsiegelungen, ökologische Aufwertungen von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie produktionsintegrierte Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen.

Wir halten aus o. g. Gründen eine flächensparende Überarbeitung der Kompensationsmaßnahmen für erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
DER ANREGUNG WIRD NICHT GEFOLGT:
Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen müssen in unmittelbarer Nähe zu den Verlustflächen erfolgen. Als hierfür geeignete Flächen, die multifunktional zugleich zur Flächenkompensation geeignet sind, stehen nur die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Geltungsbereichs zur Verfügung. Für Kompensationsmaßnahmen, die den Bodenschutzbelang und den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen stärker berücksichtigen, wie Flächenentsiegelungen, ökologische Aufwertungen von Forstflächen etc., stehen in unmittelbarer Nähe der Verlustflächen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

| | | | | |
|---------|------------|------------------|---|--|
| 4(2)_ 8 | 18.02.2021 | Deutsche Telekom | <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müsseh weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist,</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass ...</p> <p>... für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
|---------|------------|------------------|---|--|

... entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

... der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

... eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

... die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

| | | | | |
|----------|------------|--|--|--|
| 4(2)_ 9 | 19.02.2021 | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Wolfenbüttel | keine Bedenken Auf meine Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 22.05.2018, dass das Land keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernimmt, weise ich hin. Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 22.05.2018 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 4(2)_ 10 | 03.03.2021 | Vodafone Kabel Deutschland | zu Geltungsbereich 1: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. zu den Geltungsbereichen 2 und 3: keine Bedenken | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | | | | |
|----------|------------|---|---|--|
| 4(2)_ 11 | 03.03.2021 | Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg-Stade | keine Bedenken | -- |
| 4(2)_ 12 | 04.03.2021 | Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e. V. | Nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft, nehmen wir zu oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: - Ein weiterhin uneingeschränktes Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen und die Bewirtschaftung müssen sichergestellt werden. - Hierfür muss eine einvernehmliche (vertragliche) Regelung mit der Feldinteressentschaft getroffen werden. - Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung können somit Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken. Diese ortsüblichen Immissionen, die auch an Feiertagen oder den späten Abendstunden auftreten können, sind von den zukünftigen Anwohnern zu tolerieren. Wir bitten unsere Anregungen zu beachten. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| 4(2)_ 13 | 08.03.2021 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ>). Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema

(www.lbeg.niedersachsen.de >Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung).

Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Geofakten 31 (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) hin.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf).

| | | | | |
|----------|------------|---|---|---|
| | | | <p>Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINt eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | <p>Bei der im Plangebiet natürlich vorkommenden Bodengruppe handelt es sich um Böden, dessen Ertragspotential als „äußerst hoch“ angegeben wird. Im Bereich der Kleingärten ist der Bodentyp durch Einbringen von Dünger, Kompost o. ä. jedoch derart verändert, das er nicht mehr dem Ausgangstyp entspricht, sondern als Hortisol anzusprechen ist. Da es sich somit bei den vorgefundenen Böden überwiegend um anthropogene, merklich veränderte Böden handelt, kann von einer nur noch mittleren Wertigkeit ausgegangen werden.</p> |
| 4(2)_ 14 | 08.03.2021 | Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH | keine Bedenken | -- |
| 4(2)_ 15 | 08.03.2021 | Wasserverband Peine | keine Bedenken | -- |

Salzgitter, am 17.05.2021

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
 Bauordnung und Denkmalschutz