



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Sal 25 für SZ-Salder
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
„Südliche Erweiterung“**

Entwurf

Stand gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB



Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz
- Fachgebiet Stadtplanung -

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Raumordnerische Vorgaben	4
1.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
1.5	Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel.....	5
2	Geltungsbereich, Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept	7
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Bestandsaufnahme	7
2.3	Städtebauliches Konzept.....	7
2.4	Flächengliederung.....	9
3	Inhalt des Bebauungsplans.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	13
3.4	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung.....	15
3.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	15
3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
3.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Versorgungsleitungen	16
3.8	Grünflächen, Anpflanzung von Einzelbäumen	18
3.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnungsfestsetzung	19
3.10	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	25
4	Besondere Aspekte der Planung	28
4.1	Erschließung und Infrastruktur	28
4.2	Entwicklung des benachbarten Gewerbegebiets	30
4.3	Gleichstellungspolitische Auswirkungen.....	30
4.4	Bodenverhältnisse und Altlasten	32
4.5	Starkregen.....	33
4.6	Denkmalschutz.....	34
4.7	Angrenzende landwirtschaftliche Flächen	35
4.8	Löschwasserbereitstellung	35
4.9	Klimaschutz und Klimafolgeanpassung.....	35
4.10	Naturschutz und Landschaftspflege	36
5	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV).....	40
5.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	40
5.2	Geltungsbereich	40
5.3	Anforderungen an die Gestaltung von Außenwänden/Fassaden	40
5.4	Anforderungen an die Gestaltung von Dächern	41
5.5	Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen.....	41
5.6	Ahndung von Ordnungswidrigkeiten.....	42

6 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB).....	43
6.1 Einleitung	43
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
6.3 Zusätzliche Angaben.....	53
7 Verfahrensablauf und Abwägung	54
8 Eingriff in andere Planungen	55
9 Durchführung und Kosten.....	55

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

In SZ-Salder besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen für Einfamilienhäuser, dem nur ein geringes Angebot gegenübersteht. So wurde, mit dem Hopfenhof, in SZ-Salder letztmalig im Jahre 1993 ein Baugebiet für Einfamilienhäuser realisiert. Seither konnte die bestehende Nachfrage nicht mehr ausreichend befriedigt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Salzgitter die sich bietende Gelegenheit ergriffen, eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am südlichen Siedlungsrand von SZ-Salder, die für ein neues Wohngebiet geeignet ist, zu erwerben. Die ca. 5,9 ha große Fläche umfasst einen Bereich zwischen der Mindener Straße im Norden und der Kreisstraße 21 (K21) im Nordosten und der bestehenden Wohnbebauung am Felsweg bzw. landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Salzgitter beabsichtigt die genannte Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 50 Wohneinheiten des freistehenden und verdichteten Einfamilienhausbaus zu überplanen, um der bestehenden Nachfrage zu begegnen. Der fortschreitende Klimawandel gebietet es der Stadt Salzgitter zudem, im Zusammenhang mit der Planung des neuen Wohngebiets, dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels gerecht zu werden. Deshalb sollen mit der Planung insbesondere klimawirksame Maßnahmen im Bereich des Städtebaus auf den Weg gebracht werden.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß dem länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) vom September 2021 wurden im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels die Risiken von Hochwassern bzw. die Auswirkungen im Hinblick auf Hochwasserereignisse (z. B. durch Starkregen) nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Überschwemmungsgebiet vorliegt. Nach Auswertung des niedersächsischen Umweltportals (NUMIS) handelt es sich auch nicht um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Die vorliegende Planung steht somit den Zielen zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1.Z ROP) und zur Klimawandelfolgenanpassung (I.2.1.Z ROP) des BRPH nicht entgegen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Fortschreibung 2022, 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 un-

terschiedlichen 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 (RROP) 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). Für das Plangebiet legt das RROP ein Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft fest. Zudem liegt der Geltungsbereich teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebietes Erholung.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“ dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Ziel der 104. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter für SZ-Salder ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W). Außerdem soll die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der übergeordneten Brauchwasserleitungen/ Fernwasserleitungen als Hauptwasserleitungen unverändert in die Änderungsplanung übernommen werden.

1.5 Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern.

Am 16.11.2022 hat der Rat der Stadt Salzgitter das „Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel in Salzgitter“ beschlossen. Darin werden Strategien und Maßnahmen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels in Salzgitter definiert. Für eine klimagerechte Entwicklung der Salzgitteraner Stadtstruktur hebt das Klimaanpassungskonzept die Bedeutung einer klimagerechten Bauleitplanung hervor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt auf verschiedene Weise die Belange des Klimaschutzes.

Die in SZ-Salder vorhandene wohnortnahe Versorgung und der vorhandene öffentliche Nahverkehr sind klimarelevante Faktoren, die dazu beitragen, verkehrsbedingte Luftbelastungen durch Verbrennungsmotoren zu vermeiden.

Mit den festgesetzten randlichen Maßnahmen- und Erhaltungsflächen sowie der mittig des Plangebiets querenden Maßnahmenfläche und der Grünfläche entstehen Grünanlagen mit Gehölzen und extensiv gepflegten Grünland, die zu einer lokalen Milderung von Hitzewellen beitragen. Die Erhaltung und Pflanzung von Einzelbäumen dient zudem der kleinräumigen Verschattung im Plangebiet.

Weitere Bausteine einer klimawirksamen Planung sind die Sicherung unversiegelter Böden im Plangebiet. Dies erfolgt u.a. durch die Begrenzung der Versiegelung mittels Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3, 0,4 und 0,45. Die GRZ von 0,3 liegt gemäß Baunutzungsverordnung deutlich unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.

Zudem trägt die Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken sowie die verpflichtende Installation von Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken u.a. zur Bewässerung während Hitzeperioden bei, ohne auf Trinkwasser zurückgreifen zu müssen.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels kann auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung durch Bodenvertiefungen im Bereich der Grünflächen eine Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser erfolgen. Dies kommt der Bewässerung zugute, minimiert Auswirkungen von Starkregeneignissen und eine Überlastung des Kanalnetzes.

Im Zuge der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) werden helle RAL-Farben für das Plangebiet festgesetzt. Helle Farben reflektieren die Sonnenstrahlen stärker, wodurch weniger Wärme in den Innenraum gelangt. Dadurch bleiben Räume vor allem im Sommer kühler, wodurch der Kühlbedarf gesenkt wird und die Temperaturen im Innenraum stabilisiert werden. Des Weiteren reduzieren Gründächer Temperaturschwankungen und senken den Energieverbrauch durch natürliche Dämmung. Im Winter dienen die Schichten als zusätzliche Isolierung.

Im Plangebiet befindet sich ein temporär wasserführender Graben (Gewässer III. Ordnung). Die Erhaltung dient der Sicherung des Verlaufs und der Ufergestaltung und somit der Aufrechterhaltung der Ökologie und Funktion der blauen Infrastruktur.

2 Geltungsbereich, Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine keilförmige Fläche am südlichen Ortsrand von SZ-Salder zwischen der Kreisstraße 21 im Osten und einem landwirtschaftlichen Weg zwischen Museumsstraße und ehemaligem Kalksteinbruch im Westen. Die Ausdehnung des Plangebiets nach Süden wird planungsrechtlich durch ein im RROP festgelegtes Vorranggebiet „Freiraumfunktionen“ begrenzt. Im Westen sichert ein schmaler Ausläufer des Plangebiets eine Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft.

An das Plangebiet grenzen

- im Osten, im Anschluss an die Kreisstraße, ein bis zu ca. 30 m breiter Grünstreifen, gefolgt von einem Gewerbe- und Industriegebiet,
- im Westen, im Anschluss an den landwirtschaftlichen Weg, ein bestehendes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern beiderseits des Felswegs sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- und im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in etwa 300 m Entfernung in das Gelände des ehemaligen Kalksteinbruchs am Hasselberg übergeht.

2.2 Bestandsaufnahme

Das ca. 5,9 ha große Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Am Westrand des Plangebiets, parallel zu dem landwirtschaftlichen Weg, befinden sich eine Baum- und Strauchhecke sowie ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Der nördliche Bereich des Plangebiets wird von der Straße „Felsweg“ durchquert, die das westlich des Plangebiets gelegene Wohngebiet verkehrstechnisch an die Kreisstraße anbindet. Nördlich der Querung liegt eine kleine baumbestandene Grünfläche. Drei Hauptwasserleitungen der Salzgitter-AG und der WEVG durchqueren das Plangebiet von West nach Ost. Das Gelände fällt vom Hasselberg in Richtung Norden zur Kreisstraße hin ab. Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 7,0 m. Der Hasselberg ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Salzgitter Höhenzug“, das sich südlich von SZ-Salder erstreckt.

2.3 Städtebauliches Konzept

Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung sind in SZ-Salder weitgehend ausgeschöpft und eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit an anderer Stelle in SZ-Salder ist nicht gegeben. Alternative Standorte für eine Wohnbaulandentwicklung wurden geprüft, dabei ist der Bereich am südlichen Ortsrand als geeigneter Standort ermittelt wurden.

Struktur und Atmosphäre der geplanten Siedlungserweiterung mit den Nutzungseigenschaften eines allgemeinen Wohngebiets (WA) folgt dem städtebaulichen Leitbild des durchgrünten und aufgelockerten Einfamilienhausgebiets. Die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist um eine zentrale öffentli-

che Grünfläche für einen Kinderspielplatz angeordnet. Im Umfeld der zentralen Grünfläche erfolgt eine bauliche Verdichtung und städtebauliche Raumbildung durch Reihenhäuser und mehrgeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Durch eine Reduzierung der Bebauungsdichte und der Gebäudehöhen in den höher gelegenen Bereichen des Baugebiets am Fuße des Salzgitter Höhenzugs bleibt der bewaldete Höhenzug von der Talseite weiterhin erlebbar.

Die harmonische Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft wird durch die Schaffung von grünen Ortsrändern gewährleistet. Dazu wird die bestehende Baum- und Strauchhecke am westlichen Rand des Plangebiets gesichert, der südliche Ortsrand und der am östlichen Ortsrand gelegene Lärmschutzwall durch entsprechende Bepflanzung begrünt. Die Trasse für die Bestandswasserleitungen, die das neue Wohngebiet quert, wird als offener Blühwiesenstreifen gestaltet.

Die Baugrundstücke werden durch eine Ringstraße und einen westlich der Spielplatzfläche angeordneten Wohnweg im Mischsystem erschlossen. Die Anbindung an das städtische Straßennetz erfolgt über eine anbaufreie Verbindungsstraße von der Ringstraße zum Felsweg bzw. zur K21. Zur Erschließung einer möglichen Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen wird vorsorglich im Plangebiet eine Fläche zur Bindung und Erhaltung von Bepflanzungen (E1) als Anschlussfläche an die Verbindungsstraße vorgehalten.

Die aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gewählten Vorgaben ordnen und bestimmen erheblich das Siedlungsbild: Zur Maximierung der Vegetations- und Rückhalteflächen auf dem Grundstück und zur Minimierung der Aufheizung von Außenwänden sollen nur Gebäude mit begrünten Flachdächern in Kombination mit Photovoltaikanlagen und Fassaden in hellen Farbtönen errichtet werden dürfen. Zur Harmonisierung des Siedlungsbildes sollen auch die Regelungen zu Einfriedungen beitragen. Diese Vorgaben hinsichtlich der Form und Neigung der Dächer, der Farben der Fassaden sowie der Einfriedungen werden in einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) geregelt.

Um der Vielfalt an Wohn- und Lebensvorstellungen trotz der klimatechnischen und gestalterischen Bindungen möglichst gerecht zu werden, ermöglicht der Bebauungsplan in Teilbaugebieten gebündelt:

- gebäudetypbezogene Grundstücksgrößen,
- unterschiedliche Gebäudetypen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, verdichtetes Einfamilienhaus/Reihenhaus) sowie
- verschiedene Gebäudegrößen (eingeschossig mit Staffelgeschoss, zweigeschossig, zweigeschossig mit Staffelgeschoss).

Dabei soll der Charakter eines Einfamilienhausgebietes bewahrt und Geschosswohnungsbau durch die Festsetzung der höchstens zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude und Gebäudetyp unterbunden werden.

Bei der Überplanung der Ackerflächen wird in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild eingegriffen. Die Eingriffe können hinsichtlich der Ausgleichsbilanzierung vor Ort kompensiert werden. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in der näheren Umgebung des Plangebiets vorgesehen.

2.4 Flächengliederung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Gliederung:

Art der Nutzung	Größe in m ² (entspricht)
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon: - private Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 26.659 (45,44%) (ca. 1.776)
Verkehrsflächen davon: - Straßenverkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca. 6.504 (11,09%) (ca. 6.291) (ca. 213)
Flächen für Versorgungsanlagen davon: - für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Regenrückhaltebecken) - Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Strom	ca. 5.365 (9,15%) (ca. 5.345) (ca. 20)
Grünflächen davon: - öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung - öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ - öffentliche Grünflächen / Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) - private Grünflächen / Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) - Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (entsiegelte Wegefläche)	ca. 20.112 (34,31%) (ca. 7.476) (ca. 2.523) (ca. 3.185) (ca. 1.227) (ca. 3.586) (ca. 2.115)
Insgesamt	ca. 58.643 (100,00%)

Tabelle 1: Flächenbilanz

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Der Umfang der zulässigen Nutzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise zulässige, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe reduziert. Die Zulässigkeit freier Berufe gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet bleibt hiervon unberührt.

Der 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 werden ausgeschlossen, da sie am Siedlungsrand dysfunktional bzw. auch aufgrund des durch sie entstehenden Verkehrsbelastung deplatziert wären.

Junge Familien und Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen benötigen familiennahe Dienstleistungen wie Haushaltshilfen, Kinderkurzzeitbetreuung, Hausmeisterdienste oder medizinisch-therapeutische Leistungen. Solche Dienste ermöglichen auch bei eingeschränkter Mobilität eine gute Erreichbarkeit, was z.B. die Kindererziehung und die Pflege von Angehörigen erleichtert. Zudem eröffnet dies die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten miteinander zu verknüpfen. Soziale und gesundheitliche Einrichtungen fördern den sozialen Zusammenhalt und erhöhen die Lebensqualität im Wohnort. Aufgrund dessen werden folgende Nutzungen als planungsrechtlich zulässig festgesetzt:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

- Wohngebäude*
- nicht störende Handwerksbetriebe*
- 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 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Um die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem städtebaulichen Leitbild der „Vielfalt in der Einheit“ entsprechend nach Gebäudetypen, Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad räumlich zu gliedern, werden im Bebauungsplan drei Teilbaugebiete (**WA 1, WA 2, WA 3**) festgesetzt, die sich hinsichtlich

- der Bauweise,

- der Grundstücksgröße,
- der Gebäudehöhe
- der Vollgeschosse und Staffelgeschosse sowie
- der Grundflächenzahl (GRZ) unterscheiden.

Zudem wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Die Festsetzungen der Bauweise und der Gebäudehöhen durch Mindest- und Höchstmaße steuern die differenzierte Baumassenverteilung und Höhenentwicklung im Baugebiet sowie die einheitliche Höhenentwicklung in den drei Teilbereichen. Die Regelung der Gebädekubatur bzw. Gebäudehöhe in hängigem Gelände erfolgt überwiegend durch Höhenfestsetzungen und erfordert die Definition der Gebäudehöhe sowie Festsetzungen zur Ermittlung des Bezugspunkts im Gelände.

Teilbaugebiet WA 1

Mit dem Ziel der Bündelung der geplanten Reihenhäuser an einem Ort, sollen im zentralen Bereich **WA 1** des Baugebiets ausschließlich Reihenhäuser mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden. Zur Definition des Gebäudetyps Reihnhaus werden als Bauweise Hausgruppen festgesetzt. Um extreme Abweichungen der Reihenhäuser auszuschließen, sind je Reihenhauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, Baugrundstücke dürfen die Mindestgrundstücksgröße von 200 m² nicht unterschreiten.

Als Gebäudehöhe des obersten Geschosses inkl. Staffelgeschoss wird eine Attikahöhe von mind. 9,0 m und max. 10,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Dem Ziel der baulichen Verdichtung im zentralen Bereich des neuen Baugebiets dient auch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45. Damit wird die Obergrenze der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung um 0,05 überschritten. Die Überschreitung wird städtebaulich damit begründet, dass dadurch für die geplanten Reihenhäuser funktionale und zeitgemäße Grundrisse ermöglicht werden können. Die Überschreitung von 0,05 liegt in einem moderaten Rahmen und ist städtebaulich vertretbar. Durch den hohen Grünanteil innerhalb des Baugebiets wird die Überschreitung des Orientierungswertes zudem innerhalb des Baugebiets kompensiert.

Teilbaugebiet WA 2

Mit dem Ziel der Bündelung der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entlang der Ringstraße und der Ausbildung weiterer kräftiger Raumkanten zur zentralen Grünfläche hin sollen in den an der Ringstraße gelegenen Baufeldern **WA 2** nur Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen und Flachdach errichtet werden. Als Bauweise werden deshalb Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Damit die Einzelhäuser und die Doppelhaushälften keine extremen Abweichungen in der Größe aufweisen, sollen einerseits nicht mehr als zwei Wohnung je freistehendem Einfamilienhaus sowie je Doppelhaushälfte

zulässig sein; andererseits müssen Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, die Mindestgröße von 450 m², und Baugrundstücke, auf denen Doppelhaushälften errichtet werden, die Mindestgrundstücksgröße von 300 m² einhalten.

Außerdem wird die Gebäudehöhe von mind. 6,0 m und max. 7,5 m festgesetzt. Einer mittleren Verdichtung und Versiegelung entsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Teilbaugebiet WA 3

Mit dem Ziel der Auflockerung der Bebauung am Siedlungsrand und der harmonischen Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft sollen am südlichen Siedlungsrand, im Teilbaugebiet **WA 3**, lediglich freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Staffelgeschoss errichtet werden. Als Bauweise werden deshalb Einzelhäuser festgesetzt. Damit die Einzelhäuser weder zu groß noch zu klein gewählt werden können, sollen einerseits nicht mehr als zwei Wohnungen je Einfamilienhaus zulässig sein, andererseits dürfen Baugrundstücke die Mindestgrundstücksgröße von 500 m² nicht unterschreiten. Für Häuser mit Flachdach wird für die Grundfläche des Staffelgeschosses eine Größe von 50% bis 70% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses sowie eine Gebäude-, bzw. Attikahöhe von mind. 6,0 m bis max. 7,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Dem Ziel der Auflockerung der Bebauung am Siedlungsrand dient auch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Die Unterschreitung der Obergrenze für die GRZ gemäß § 17 BauNVO ist auch im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Einzelnen festgesetzt:

§ 2 Zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäudeeinheit

*Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 3 Mindestgrundstücksgröße

*(1) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dürfen die Grundstücke eine Mindestgröße von 200 m² nicht unterschreiten.*

*(2) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dürfen Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, die Mindestgröße von 450 m², und Baugrundstücke, auf denen Doppelhaushälften errichtet werden, die Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.*

*(3) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** dürfen die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m² nicht unterschreiten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 4 Definition und Bezugspunkte der Höhen baulicher Anlagen

(1) Die Attikahöhe (Gebäudehöhe) ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut des obersten Geschosses zuzüglich maximal 0,5 m (Attika).

(2) Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Attikahöhe (Gebäudehöhe) ist der Kreuzungspunkt zwischen der Verlängerung der Grundstückshalbierenden und der Mittelachse der Straße. Bei Hinterliegergrundstücken ist der Bezugspunkt maßgeblich, aus dessen Richtung die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt.

(3) Zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts sind in der Planzeichnung NHN-Höhenpunkte (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NHN-Höhenpunkten durch interpolieren zu ermitteln.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 5 Höhen baulicher Anlagen, Regelung des Staffelgeschosses

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) höchstens 1,0 m über dem unteren Bezugspunkt liegen, sie darf nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** müssen Gebäude mit ihrem obersten Geschoss (Staffelgeschoss) eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 9,0 m bis max. 10,5 m über dem Bezugspunkt einhalten. Das Staffelgeschoss darf über 50 bis 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses errichtet werden.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** müssen die Gebäude eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 6,0 m bis max. 7,5 m über dem Bezugspunkt einhalten.

(4) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** müssen Gebäude mit ihrem obersten Geschoss eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 6,0 m bis max. 7,5 m über dem Bezugspunkt einhalten. Das Staffelgeschoss muss über 50% bis 70% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses errichtet werden.

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2, 4 und 6 sowie § 18 BauNVO)

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sichert die einheitliche Straßenraumgestaltung mit entsprechen-

den Vorgärten. Um in den Vorgartenbereichen der Reihenhausbauung (WA 1) einen Stellplatz unterzubringen wird hier die Baulinie im Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Festsetzung einer Baulinie, auf die gebaut werden muss, wird als Begrenzung der Baufelder gewählt, um klare Raumkanten ohne große Vor- und Rücksprünge zu den öffentlichen Räumen hin zu definieren.

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, im Teilbaugebiet WA 1 bis zu 6,0 m, bauliche Anlagen wie Garagen und Carports, aber auch Nebenanlagen wie z.B. Schuppen, ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen, Standflächen für Hausmüllbehälter, Fahrradständer sowie Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, sowie weitere Anlagen, die funktional in den Vorgartenbereich gehören oder aufgrund ihrer geringen Größe die Vorgartenzone nur marginal unterbrechen. Im Teilbaugebiet WA 1 sind zusätzlich offene Stellplätze von dieser Regelung ausgenommen.

Aus Gründen des Biotopschutzes und des Artenschutzes wird ein Mindestabstand von 8,0 m zu den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung am westlichen Plangebietsrand und von 6,0 m zu den Pflanzflächen auf den privaten Grundstücksflächen am Südrand und zu der privaten Grünfläche für den Lärmschutzwall im Osten des Plangebiets sowie zur naturnah angelegten Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) im Norden des Plangebiets eingehalten. Im Einzelnen wird festgesetzt:

§ 6 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen

(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 zu den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Zuwegungen.

*(2) Im Teilbaugebiet **WA 1** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.*

*(3) Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Flächen **M4** und **M5** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, nicht zulässig.*

*(4) Auf den öffentlichen Fläche **M1** bis **M4** und **M6** sind weder bauliche Anlagen noch Einfriedungen zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen und zur besseren Prüfbarkeit durch die Bauordnungsbehörde im Rahmen des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächenplan eingefordert:

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 (§ 9 Abs. 2 NBauO).*
2. *Zu den Bauanträgen ist für die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der ihnen zugeordneten privaten Maßnahmenflächen ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.*

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.

3.4 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Baugrundstücke werden durch eine 8,0 m breite Ringstraße und einen 6,0 m breiten Wohnweg (westlich der öffentlichen Grünfläche (G1), Spielplatzfläche) im Mischsystem erschlossen. Die Anbindung an das städtische Straßennetz erfolgt über eine 10,5 m breite, anbaufreie Verbindungsstraße von der Ringstraße zum Felsweg bzw. zur K21. Der Knoten Kreisstraße 21/Felsweg in seiner aktuellen Dimensionierung ist in der Lage, den durch das neue Wohngebiet zusätzlich anfallenden Verkehr aufzunehmen. Die Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der vorhandene ca. 5 m breite Fuß- und Radweg zwischen Mindener Straße und Felsweg wird als wichtiger Abschnitt einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Altstadtteil SZ-Salder und dem neuen Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Als Fuß- und Radwegeverbindung aus dem neuen Wohngebiet in die Feldmark und als Noterschließung des Gebiets im Havariefall dient ein 4,5 m breiter Weg zwischen der Ringstraße und dem landwirtschaftlichen Weg im Westen. Die Fuß- und Radwege werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

3.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um den öffentlichen Straßenraum eindeutig gegenüber den privaten Grundstücksflächen abzugrenzen, werden Straßenverkehrsflächen, denen nicht die Zufahrtsseiten der privaten Wohngrundstücke zugeordnet sind, als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für die seitlich an das allgemeine Wohngebiet (WA 1) angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die seitlich an das allgemeine Wohngebiet (WA 2) angrenzende Neubaustraße sowie das Baufenster

des allgemeinen Wohngebiets (WA 2) südlich der in das Neubaugebiet führenden Straße gilt daher, dass dort keine Grundstückszufahrten zulässig sind. Dadurch wird eine einheitliche Ausprägung des Straßenraums erreicht sowie potenzielle Stellplatzflächen innerhalb des öffentlichen Straßenraums geschaffen.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zum Schutz und zur Sicherung der Zugänglichkeit der das Plangebiet querenden Wasserleitungen der WEVG und der Salzgitter-AG werden die Flächen im Schutz- und Arbeitsbereich der Leitungen durch die Festsetzung als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

§ 7 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(1) Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, werden als mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger WEVG und Salzgitter-AG zu belastende Flächen mit der Bezeichnung „A“ festgesetzt.

(2) Im Bereich, der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche mit der Bezeichnung „A“ sind Bäume und tiefwurzelnende Bepflanzung ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

3.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Versorgungsleitungen

3.7.1 Wärmeversorgung durch „Kalte Nahwärme“

Es soll das Potenzial oberflächennaher Erdwärme genutzt werden. Hier bietet sich die technische Möglichkeit der so genannten „Kalten Nahwärme“ zugunsten einer lokalen, leitungsgebundenen Wärmeversorgung an. Bei der „Kalten Nahwärme“ handelt es sich technisch um den Entzug der Wärme aus dem Erdreich über Kollektorfelder. Für die Gewinnung von Erdwärme stehen im Plangebiet Flächen für Erdwärmekollektoren zur Verfügung und zwar im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens (M3) sowie unterhalb des Lärmschutzwalls (M4). In diesem Bereich sind Einrichtungen zur Gewinnung von Erdwärme zulässig. Zum Schutz der Anlage wird darauf hingewiesen:

Die Nutzung des oberflächennahen geothermischen Potenzials über Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Erdwärme unterliegt einer Einzelfallprüfung. Dabei sind insbesondere die Nutzungsbedingungen der oberflächennahen Geothermie, die besondere geologische Situation in Salzstockhochlagen sowie mögliche Restriktionen in bergbaulichen Einflussbereichen zu berücksichtigen.

3.7.2 Unterirdische 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.

§ 8 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.7.3 Trafo-Station

Die Errichtung einer Trafo-Station dient der Versorgung des Gebiets. Der Standort ist mit der WEVG abgestimmt und liegt an der südwestlichen Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (M3).

3.7.4 Regenwasserrückhaltebecken

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des vorhandenen Lösslehm Bodens „ist keine planmäßige Versickerung gemäß DWA – A 138 (im Plangebiet) möglich“ (Baugrundaufbau, Schadstoffbelastung und Versickerungsmöglichkeiten; Ingenieurbüro BGA GbR, Dezember 2022). Um den Spitzenabfluss aufzufangen und gedrosselt dem Regenwasserrückhalteraum Fuhse zuzuleiten, wird das Regenwasser einem Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebiets zugeleitet. Das für das ca. 5,9 ha große Plangebiet sowie eine westlich angrenzende, etwa 9 ha große mögliche Erweiterungsfläche bemessene Rückhaltebecken wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt. Das Becken soll naturnah gestaltet werden, die Fläche kann deshalb auch zur Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden.

§ 9 Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(1) In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen.

(2) Die Grundstücke sind seitens der Eigentümer 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

Zum Gebäudeschutz vor Starkregen wurde entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. Im WA 2 (südlich des Regenrückhaltebeckens) sowie im WA 3 (zwischen Lärmschutzwand und Maßnahmenfläche M2) besteht bei Starkregen auf einzelnen Grundstücken eine potenzielle mäßige Gefährdung. Diese kann durch geeignete objektschutzbezogene Maßnahmen reduziert werden.

Zudem wird darauf hingewiesen:

6. *Wird eine Anlage zur „Kalten Nahwärme“-Erzeugung unterhalb des Regenrückhaltebeckens verbaut, ist eine tiefwurzelnde Bepflanzung auszuschließen.*

3.8 Grünflächen, Anpflanzung von Einzelbäumen

Der zentrale Spiel- und Begegnungsbereich der neuen Siedlung wird als öffentliche Grünfläche **G1** mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche soll nach einem einheitlichen Freiflächen- bzw. Spielplatzkonzept gestaltet werden. Zum Schutz der Nutzer vor zu starker Sonneneinstrahlung ist darauf zu achten, dass zumindest Teile des Spielplatzes im Schatten liegen. Entsprechend werden Standortbereiche für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Für die Teilfläche im Trassenbereich der Fernwasserleitungen bestehen Pflanzbeschränkungen hinsichtlich der Wurzeltiefe.

Baumpflanzungen haben vielfältige gestalterische und naturschutzfachliche Funktionen. Mit den Baumpflanzungen wird durchwurzelbare Bodenfläche geschaffen bzw. erhalten. Bäume dienen der Filterung von Staub und reichern die Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff an. Dies wirkt sich positiv auf die Lufthygiene und das Mikroklima aus. Zusätzlich werden die Aufheizung und UV-Strahlenbelastung der Flächen durch Beschattung verringert. Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Freiraumgestaltung und zur Minderung bzw. soweit städtebaulich erforderlich zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen. Aufgrund der verschiedenen Gegebenheiten und Grundstücksgrößen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Pflicht zur Anpflanzung lediglich in WA 2 und WA 3 festgesetzt.

§ 10 Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen

(1) *Die Bäume der Grünfläche **G1** sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.*

(2) *Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Fläche **M1**) sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode am etwa gleichen Ort gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.*

(3) *Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2 und WA 3** sind je Baugrundstück mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste nach § 16 B als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Fertigstellung hat spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme zu erfolgen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnungsfestsetzung

Durch den Erhalt der Baum- und Strauchhecke (Erhaltungsfläche E1) und der Einzelbäume auf der Fläche nördlich des Felswegs (Maßnahmenfläche M1) sowie die Begrünung des Lärmschutzwalls (Fläche M4), des südlichen Siedlungsrandes (Fläche M5) sowie des westlichen Siedlungsrandes (Fläche M6) wird der landschaftsgerechte und harmonische Übergang vom Baugebiet in die freie Landschaft ermöglicht und der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert.

Der Erhalt und die Neuanlage von Grünstrukturen tragen dazu bei, dass Brutplätze für Gebüschbrüter erhalten bleiben oder neu geschaffen werden. Für Fledermäuse dienen Flächen mit linearen Gehölzstrukturen als Leitstruktur und Jagdgebiet. Zusätzlich bieten sie Amphibien Landlebensräume und Versteckmöglichkeiten. Die Anlage von Blühstreifen im Bereich der Leitungstrasse (Fläche M2) schafft Lebensräume für Insekten und Wildtiere und fördert die Biodiversität. Die naturnahe Gestaltung des wechselfeuchten Regenwasserrückhaltebeckens (Fläche M3) trägt dazu bei, einen geeigneten Laichplatz für Amphibien zu schaffen und deren Fortpflanzung zu fördern. Der Rückbau des Weges (Fläche M6) dient zudem dem Schutz des Brutplatzes des streng geschützten Uhus im benachbarten ehemaligen Kalksteinbruch. Der Rückbau soll Spaziergänger und Erholungssuchende von der Brutstätte fernhalten. Die Entsiegelung der Fläche dient gleichzeitig der Aufwertung des Naturhaushalts.

Die Artenlisten für die Ergänzungs- bzw. Ersatzpflanzungen in den Maßnahmenflächen M3, M4, M5 und M6 beinhalten standortgerechte, heimische Arten für flächige, freiwachsende Gehölzpflanzungen sowie für kleinkronige Bäume.

Neben dem Ausgleich auf öffentlichen Flächen Maßnahmenflächen (M1, M2, M3, M4, M6) erfolgt ein Ausgleich auch auf privaten Grundstücksflächen (M4 und M5).

Die Eingriffe können hinsichtlich der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vor Ort kompensiert werden. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auch in der näheren Umgebung des Plangebiets vorgesehen.

3.9.1 Erhaltung der Baum- und Strauchhecke

Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Baum- und Strauchhecke mit Gehölzen aus heimischen Baumarten gewachsen (Berg-Ahorn, Esche, Birke, Traubenkirsche, Vogelbeere, Sal-Weide, Apfel, Birne, Walnuss, Liguster, Brombeere, Weißer Hartriegel, Weißdorn, Flieder, Pfaffenhütchen, gem. Schneeball). Integraler Bestandteil der Baum- und Strauchhecke ist ein temporär wasserführender Graben, der zur Entwässerung der benachbarten Feldflur dient. Der Bestand der Baum- und Strauchhecke und der bestehende Graben sollen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25

BauGB (Erhaltungsfläche E1) planungsrechtlich gesichert werden. Die Baum- und Strauchhecke ist im Bereich der bestehenden Leitungen unterbrochen. Die Leitungen müssen in der festgesetzten Trassenbreite auch weiterhin baum- und strauchfrei gehalten werden. Dies gilt auch im Bereich eines neu anzulegenden Fuß- und Radwegs zwischen der Ringstraße und dem landwirtschaftlichen Weg, der auch als Noterschließung im Havarie-Fall erforderlich ist.

§ 11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (E1)

*Die Pflanzbestände und der Graben auf der Fläche **E1** sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 1a BauGB)

3.9.2 Erhaltung von Einzelbäumen, Aufwertung des Grünbestandes

In der nördlichen Spitze des Plangebiets, nördlich des Felswegs, liegt eine kleine Grünfläche mit artenarmem Scherrasen und Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Baumarten (Birke, Linde). Dieser Grünbestand, der im Überdeckungsbereich des Bebauungsplans Sal 15 von 1985 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde, soll jetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmenfläche M1) planungsrechtlich gesichert und ökologisch aufgewertet werden. Die Maßnahmenfläche M1 soll als offene Blühwiese gestaltet werden. Die vier Einzelbäume (eine Birke, drei Linden) auf dieser Fläche sollen erhalten werden.

3.9.3 Begrünung der Leitungstrasse

Zum Schutz der das Plangebiet querenden Wasserleitungen der WEVG und der Salzgitter-AG müssen die Flächen im Schutz- und Arbeitsbereich der Leitungen von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freigehalten werden. Dies erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche M2) und im Bereich des zentralen Spielplatzbereichs als öffentliche Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie durch die entsprechenden Festsetzungen zur Bepflanzung. Die Maßnahmenfläche M2 soll als offene Blühwiese gestaltet werden.

3.9.4 Begrünung des Regenwasserrückhaltebeckens

Das Regenwasser wird einem Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebiets zugeleitet. Das Becken soll naturnah gestaltet werden, die Fläche kann deshalb auch als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden (Maßnahmenfläche M3).

§ 12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücksflächen (M1, M2, M3, M4, M6)

(1) Die Maßnahmenflächen **M1** und **M2** sind zu blütenreichem mesophilem Extensiv-Grünland zu entwickeln. Dazu ist eine Ansaat mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung zu verwenden. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr frühestens ab 15. Juni mit Abtransport der Mahd durchzuführen.

(2) Auf der Maßnahmenfläche **M3** ist das Regenrückhaltebecken

- als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen.
- mit mindestens zwei der drei folgenden Vegetationszonen zu entwickeln:
 - Sukzessionsbereiche mit Röhricht und einzelnen Gehölzen,
 - Feucht-/Nasswiesen-zonen, die jährlich (ab Oktober) zu mähen sind und das Mahdgut abzufahren ist sowie
 - trockenere Randbereiche, die wiesenartig gepflegt werden.
- in den Randbereichen auf 10% Fläche gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit den Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 5 standortheimischen, Laubgehölzen zu bepflanzen.

(3) Die Maßnahmenfläche **M4** (Lärmschutzwall) ist als Ruderalflur zu entwickeln.

(4) Die Maßnahmenfläche **M6** ist als Ruderalflur zu entwickeln.

(5) Auf den Maßnahmenflächen ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

(6) Auf den Maßnahmenflächen sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.9.5 Begrünung des Lärmschutzwalls, Nutzung für Photovoltaik

Um das neue Wohngebiet vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu schützen, wird am östlichen Siedlungsrand ein Lärmschutzwall angelegt. Der 4 m hohe, begrünte Wall mit symmetrischem Böschungsprofil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Gleichzeitig dient die Fläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen M4), um sie besser ins Grün- und Freiflächenkonzept einzubinden und für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen.

Die nach Südwesten orientierte Wallböschung eignet sich hervorragend für CO₂-freie Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen. Um Grundstückseigentümern die Nutzung zu ermöglichen, wird dieser Wallbereich (Fläche M4) parzelliert und Photovoltaikanlagen dort als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im privaten Bereich planungsrechtlich zugelassen.

Auf den privaten Flächen des Lärmschutzwalls wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Begrünung festgesetzt. Gleichzeitig soll den Bauherren ermöglicht werden, den privaten Bereich des Lärmschutzwalls für die Nutzung solarer Energie zu verwenden. Daher wird festgesetzt, dass dort Photovoltaikanlagen als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO zulässig sind und diese bis zu 20 % der Fläche überdecken dürfen. Dies entspricht je nach Grundstückszuschnitt etwa 25 bis 35 m² pro Grundstück. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ausreichend Vegetation und Wurzelwerk vorhanden sind, um Erosion wirksam zu verhindern, und gleichzeitig ein Teil der Grundstücksfläche zur Energieerzeugung genutzt werden kann.

*§ 13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf **privaten Grundstücksflächen** im **Geltungsbereich 1 (M4, M5)***

*(1) Die private Maßnahmenfläche **M4** (Lärmschutzwall) ist entsprechend der öffentlichen Maßnahmenfläche **M4** als Ruderalflur zu entwickeln.*

*(2) Photovoltaikanlagen sind auf Abschnitten der privaten Maßnahmenfläche **M4**, als untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Die zulässige Inanspruchnahme ist dabei auf maximal 20 % begrenzt.*

(3) Die Errichtung von PV-Anlagen befreit nicht von der Verpflichtung zur Begrünung des Lärmschutzwalls.

*(4) Auf den privaten Maßnahmenflächen **M5** sind zu einer standortgerechten Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.9.6 Herstellung des grünen Ortsrandes

Um das neue Wohngebiet in die Landschaft einzufügen und das Landschaftsbild zu schützen, werden am südlichen Rand des Plangebiets auf der Fläche des allgemeinen Wohngebiets im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt (Maßnahmenfläche M5).

3.9.7 Dachbegrünung

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Dachbegrünung. Positive thermische Effekte beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Die Vegetationsflächen von Dachflächen sind zudem in der Lage, Oberflä-

chenwasser zu speichern. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab.

Darüber hinaus tragen begrünte Dächer zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub – bei. Weil sich die Luft über begrünten Dächern weniger stark aufheizt, steigt sie langsamer nach oben. Dadurch wird weniger Staub aufgewirbelt. Die Vegetation wirkt zudem als natürlicher Filter, in dem sich Staub aus der Umgebungsluft absetzt.

Hinzu kommen bauphysikalische Vorteile: Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Zugleich wird die Dachhaut vor Witterungseinflüssen geschützt.

Ebenso wird durch die Begrünung das Erscheinungsbild des Baugebiets – insbesondere aus höher gelegenen Standorten – verbessert. Sie leistet zugleich einen Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen und trägt damit zur ökologischen Aufwertung der überbauten Fläche bei. Die Kombination eines grünen Flachdachs mit einer aufgeständerten Solaranlage ist grundsätzlich technisch umsetzbar. Konflikte zwischen den Belangen der Solarenergienutzung und der mit Dachbegrünung verbundenen Zielsetzung sind nicht zu erwarten.

§14 Dachbegrünungen

(1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 15 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sporenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

(2) Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attiken und nicht brennbare Abstandsstreifen.

(3) Dachterrassen von Staffelgeschossen sind von den Festsetzungen ausgenommen.

(4) Die Errichtung von PV-Anlagen befreit nicht von der Verpflichtung zur Dachbegrünung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 25 BauGB)

3.9.8 Zuordnungsfestsetzung

Die aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen mit Hilfe der Beitragssatzung der Stadt Salzgitter nach den §§ 135 a-c BauGB auf alle Anlieger im Plangebiet umlegen zu können, ist eine so genannte Zuordnungsfestsetzung erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 71,0 % den privaten Bauflächen, zu 29,0 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

§ 15 Zuordnungsfestsetzung

*Die öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen **M1, M2, M3, M4** und **M6** werden zu 71,0 % den Bauflächen, zu 29,0 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen zugeordnet.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.9.10 Allgemeine Festsetzungen zur Bepflanzung

Zu den verwendeten Gehölzarten und zur Pflanzstruktur auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird getrennt nach Sträuchern und Bäumen folgendes festgesetzt:

§ 16 Pflanzlisten

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Neuanpflanzung oder Ergänzung der Bestände zu verwenden:

A. Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaeus</i> (giftig!)
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i> (giftig!)
Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i> (giftig!)
Heckenrose	- <i>Rosa canina</i>
Gemeiner Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>

2-reihig, Pflanzabstand 2 x 2 m, Grenzabstand 1,0 m; Qualität: verpflanzte, 4-5 Triebe, 100/150 cm hoch.

B. Bäume II. oder III. Ordnung:

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

Alte hochstämmige Obstsorten: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetsche, Kirsche.

Qualität: mindestens Stammbusch, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen zu verpflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.10 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, der von dem angrenzenden Straßenverkehr ausgeht sowie Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet, vorbelastet. Zur Ermittlung der Geräuschsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung eines Wohngebiets in Salzgitter-Salder, Isernhagen, 08.03.2022).

3.10.1 Verkehrslärm

Durch die Schallimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgehen, werden – bei freier Schallausbreitung – die Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber um bis zu 15 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der K21 auf. In diesem Bereich wird der Grenzwert, ab welchem gesundes Wohnen gemäß der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr möglich ist, nachts geringfügig überschritten. Um dennoch eine Wohnbebauung in diesem Bereich realisieren zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.10.2 Gewerbelärm

Die Geräuschimmissionen, welche durch den Gewerbelärm entstehen, werden gemäß den Vorgaben der TA Lärm ermittelt. Hierbei kommt es durch den Gewerbelärm zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von tagsüber um bis zu 8 dB(A) und nachts um zu 9 dB(A) zu verzeichnen. Die Überschreitungen treten vor allem im nördlichen Drittel des Plangebiets in der Nähe zu der Firma WDI Baustahl auf.

3.10.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, sind zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls mit einer Länge von 250 m, einer Breite von ca. 12 m und einer Höhe von 4 m kann sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte aufgrund des Gewerbelärms in einem Großteil des Plangebiets eingehalten werden können. Ein Lärmschutzwall in den angegebenen Maßen wird zu Schutz des Gewerbelärms festgesetzt. Gegen die Errichtung des Lärmschutzwalls bestehen seitens des Straßenbaulastträgers der K21 keine Bedenken.

Die Fläche für den Lärmschutzwall wird teilweise öffentlich und teilweise privat als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M4) festgesetzt.

Eine Reduzierung der Geräuschemissionen, ausgehend durch den Straßenverkehrslärm, ergibt sich lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall. Um auf die Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund des Straßenverkehrslärms zu reagieren wird die Höchstgeschwindigkeit der angrenzenden Kreisstraße K21 auf 70 km/h reduziert. Durch die Reduzierung kann eine Verbesserung der Zustände erreicht werden. Eine vollständige Kompensation kann jedoch nicht erreicht werden. Demnach sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzusetzen.

Die Beurteilung von Geräuschemissionen bei Außenwohnbereichen ist differenziert zu betrachten, da die DIN 18005 hierzu keine spezifischen Regelungen trifft. Die Rechtsprechung stellte hierzu fest, dass Außenbereiche für längerfristige Aufenthalte z.B. Balkone oder Terrassen als schutzbedürftig gelten. Als Orientierungswert wird ein Lärmpegel von 60 dB(A) am Tag angesetzt. Überschreitungen erfordern zusätzliche Schallschutzmaßnahmen. Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls sowie der Geschwindigkeitsreduzierung wird der Orientierungswert in einem geringen Bereich der geplanten Wohnbereiche im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Aufgrund dessen sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche festzusetzen.

3.10.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Trotz der Errichtung des Lärmschutzwalls sowie der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit können die Orientierungswerte aufgrund des Straßenverkehrslärm nicht eingehalten werden. Damit sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden durch geeignete Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Diese werden anhand der Lärmpegelbereiche DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau definiert.

Gemäß DIN 18005 ist ungestörter Schlaf bei teilgeöffneten Fenster über 45 dB(A) häufig nicht möglich. Durch den Straßenverkehrslärm wird dieser Wert in der nördlichen Plangebietshälfte überschritten, sodass für diesen Bereich eine fensterunabhängige Belüftung der Schlafräume erforderlich ist.

3.10.5 Festsetzungen zum Schallschutz

§ 17 Flächen und Vorkehrungen zum Schallschutz: Lärmschutzwall

*Innerhalb der Fläche **M4** ist parallel zur Kreisstraße K21 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m rechtwinklig bezogen auf die Fahrbahnmitte der K21 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 18 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag/Berlin) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämmmaß des Außenbauteils	
		$R'_{w,ges}$	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
-	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	31 bis 35	30
IV	66 bis 70	36 bis 40	31 bis 35
Hinweis: Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen			

- (2) In dem Wohngebiet **WA 2** südlich des Regenrückhaltebeckens und parallel der Maßnahmenfläche **M4** (Lärmschutzwall) sind in Schlafräumen und Kinderzimmern fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.
- (3) In den Wohngebieten **WA 2** und **WA 3** entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn sie auf der von der K21 abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden (verglaste Wintergärten, Loggien etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. DIN-Normen: Die in der textlichen Festsetzung aufgeführte DIN-Norm kann im Fachgebiet Stadtplanung, Rathaus Salzgitter, 9. Etage eingesehen werden.

Darüber hinaus ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben worden (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Mindener Straße, die Museumstraße bzw. den K21 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Anschlussstellen der Bundesautobahn 39 sind ca. 2,5 km bzw. 3,5 km entfernt.

Es besteht ein Zwei-Richtungs-Radweg entlang des K21 Richtung Gebhardshagen. Die Museumstraße (K40) entspricht derzeit nicht den Standards einer innerörtlichen Mischverkehrsfläche, die auch den Anforderungen an den Radverkehr gerecht wird.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines 400-m-Radius zur Bushaltestelle „Mindener Straße“. 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. Mit Inkrafttreten der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung zum 01.07.2024 entfällt die Rechtsgrundlage für den bauordnungsrechtlichen Nachweis von Einstellplätzen für Wohnungen. Da sich die Kosten für Einstellplätze beim Bau von Einfamilienhäusern bezogen auf die Gesamtkosten (anders als bei Geschosswohnungsbau) in Grenzen halten, ist davon auszugehen, dass bei freistehenden und verdichteten Einfamilienhäusern auch zukünftig alle tatsächlich benötigten privaten Einstellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Um die Nutzung der Flächen variabel zu halten, wird auf die gesonderte Festsetzung von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken verzichtet.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wärme, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen sowie die Entsorgung des Abwassers werden über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Eine Anbindung an die angrenzenden Leitungsnetze ist möglich.

Zum Schutz der das Plangebiet querenden Bestands-Wasserleitungen der WEVG und der Salzgitter-AG werden die Flächen im Schutz- und Arbeitsbereich der Leitungen durch Festsetzungen zugänglich gehalten und von Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freigehalten.

Durch die Aufgabe der Kalksteinförderung im südlich gelegenen Bruch können die Festsetzungen im Überdeckungsbereich des Bebauungsplans Sal 7 für SZ-Salder „Felsweg“ zur Sicherung der seinerzeit zur Versorgung der Förderanlagen verlegten Erdleitungen entfallen.

Fließgewässer

Um die Entwässerung der benachbarten Feldflur zu gewährleisten, wird der temporär wasserführende Graben, ein Gewässer III. Ordnung am westlichen

Plangebietsrand, planungsrechtlich gesichert. Vor dem Hintergrund des Klimawandels übernimmt der Graben für das im hängigen Gelände gelegene Plangebiet auch eine Teilfunktion bei der Minderung der Folgen von Starkregenereignissen.

Regenwasser

Das Versickerungsgutachten (Ingenieurbüro BGA GmbH: Bebauungsplan Sal 25, SZ-Salder „Südliche Erweiterung“, Baugrundaufbau, Schadstoffbelastung und Versickerungsmöglichkeiten; Braunschweig, Dezember 2022) kommt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet keine planmäßige Versickerung gemäß Arbeitsblatt 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA – A 138) möglich ist. Bei den untersuchten Böden handelt es sich erwartungsgemäß dominierend um Lösslehm und Löss. Insgesamt muss von einem Anschluss des Planungsgebietes an den Regenwasserkanal ausgegangen werden. 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.

Um den Spitzenabfluss aufzufangen und gedrosselt dem Regenwasserrückhalteraum Fuhse zuzuleiten, wird das Regenwasser einem Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebiets zugeleitet.

4.1.4 Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil SZ-Salder ist eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in dem angrenzenden Stadtteil SZ-Lebenstedt.

Hinsichtlich des durch die vorliegende Planung erzeugten vorschulischen Bedarfs werden auf Basis einer Versorgungsquote von 40% 6 zusätzliche Krippenplätze und 14 zusätzliche Kindergartenplätze benötigt (Stand: April 2024). Der in SZ-Salder anfallende Mehrbedarf lässt sich durch die vorhandenen Einrichtungen vor Ort abdecken.

Hinsichtlich des durch die vorliegende Planung erzeugten schulischen Bedarfs ist von zusätzlichen 5 Schulplätzen pro Grundschuljahrgang auszugehen (Stand:

April 2024). Dieser Mehrbedarf kann nach der derzeitigen Planung in den vorhandenen Schulen abgedeckt werden.

4.2 Entwicklung des benachbarten Gewerbegebiets

Bei der im Rahmen der Umweltprüfung durchzuführenden Ermittlung der Immissionsbelastungen, die sich durch das Heranrücken der Wohnnutzung an das bestehende Gewerbegebiet für die künftigen Bewohner ergeben, wurden Schallimmissionen festgestellt. Immissionen durch Gerüche, Stäube etc. wurden nicht festgestellt. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass die Lärmbelastung durch Schutzmaßnahmen auf ein Maß gemindert werden kann, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Ein möglicher Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner hat somit für die in der Nachbarschaft tätigen Gewerbebetriebe keine Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzung zur Folge (Bestandsschutz).

Durch das Heranrücken werden die faktischen Entwicklungsmöglichkeiten, etwa die Ausdehnung der Produktion auf Nachtstunden oder die Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen auf benachbarte Ackerflächen, weitgehend eingeschränkt. Bereits in den 1980er Jahren wurde die Erweiterung des Gewerbegebiets SZ-Salder als städtebauliches Entwicklungsziel von der Stadt Salzgitter aufgegeben. Mit dem Bebauungsplan Sal 15 für SZ-Salder „Industriegebiet – Teilaufhebung“ (1985) wurde das Gebiet gegenüber dem Vorgängerplan um etwa 50 % verkleinert und auf den nordwestlichen Teil der ursprünglichen Fläche begrenzt. Die Rücknahme der entsprechenden gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans von 1979 erfolgte mit der Fassung vom 20.01.1994. Ein Anspruch auf Erweiterung der bestehenden Betriebe besteht somit nicht mehr.

4.3 Gleichstellungspolitische Auswirkungen

Gender Mainstreaming ist ein strategischer Ansatz, der die Gleichstellung aller Geschlechter als Querschnittsaufgabe in alle politischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Bereiche und somit auch in die Stadtplanung integriert. Gendergerechte Stadtplanung bedeutet die Berücksichtigung und Einbeziehung aller Personengruppen unabhängig ihres Geschlechts. Die Implementierung ist von zentraler Bedeutung, um eine lebenswerte, sichere und inklusive Stadt für alle Menschen zu schaffen. Unterschiedliche Geschlechter und Gruppen erleben den öffentlichen Raum unterschiedlich. Durch eine bewusste Berücksichtigung dieser Unterschiede kann Stadtplanung zu Chancengleichheit und Teilhabe führen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können verschiedene Festsetzungen oder Ausführungen zu einer gendergerechten Planung beitragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sal 25 für SZ-Salder „Südliche Erweiterung“ wurden verschiedene gendergerechte Planungsansätze berücksichtigt, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Nutzungsweisen aller Geschlechter und Gruppen gerecht zu werden.

Im Zuge der BauGB Novelle 2023 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3

Abs. 1 und 2 BauGB per Internet verpflichtend. Die Beteiligung im Internet ist ein inklusives Beteiligungsformat, welches vor allem Care-Arbeitsleistenden oder körperlich eingeschränkten Personen ermöglicht, sich digital an den Planungen zu beteiligen. Dadurch werden Gruppen beispielsweise aufgrund ihrer zeitlichen Kapazitäten oder langer Wege, in die Beteiligung eingeschlossen. Um zudem die Menschen im Stadtteil direkt zu erreichen, wurde im Frühjahr 2024 in Salzgitter-Salder eine Bürgerversammlung durchgeführt. Auf diese Weise konnten die Planungsabsichten vorgestellt und die Bevölkerung frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden.

Ein weiterer gendergerechter Aspekt ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Dadurch wird die Möglichkeit von familiennahen Dienstleistungen innerhalb des Wohnortes ermöglicht. Dies führt zu kurzen Wegen, welche vor allem für care-arbeitsleistende Personen von wesentlicher Bedeutung sind.

Die zentrale Lage des öffentlichen Spielplatzes sowie die großzügigen Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur gleichberechtigten Teilhabe und zur Lebensqualität aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die gut erreichbaren Freiräume fördern das soziale Miteinander und unterstützen Familien, Kinder, ältere Personen sowie Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Gleichzeitig tragen die Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas und damit zur Gesundheitsvorsorge bei – ein Aspekt, der insbesondere vulnerablen Gruppen zugutekommt.

Zudem sollen die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Wohnbaugebiets in Form eines Mischsystems erschlossen werden. Die Art der Erschließung fördert zum einen die Rücksichtnahme der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden und berücksichtigt zum anderen die Bedürfnisse der unterrepräsentierten Mobilitätsgruppen (Fußgängerinnen, Fußgänger und Fahrradfahrende) als auch die Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs.

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) setzt fest, dass Einfriedungen an der straßenzugewandten Grundstücksseite eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung dient der Offenhaltung des Straßenraums und der Sicherstellung der visuellen Durchlässigkeit. Auf diese Weise wird der Entstehung potenzieller Angsträume entgegengewirkt.

Weitere gendergerechte Festsetzungen oder Ausführungen sind auf bauleitplanerischer Ebene nicht möglich. Diese sind auf der Ausführungsebene und gestalterischen Ebene mit zu bedenken.

4.4 Bodenverhältnisse und Altlasten

Das Bodengutachten, in welchem der Baugrundaufbau, die Grundwasserverhältnisse, Schadstoffbelastung und Versickerungsmöglichkeiten untersucht wurden; (Ingenieurbüro BGA GbR, Dezember 2022) kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde unterhalb des Mutterbodens in bis ca. 5 m Tiefe Lösslehm und Löss angetroffen, welche als schwach toniger, schwach feinsandiger Schluff (Bodengruppe UL gemäß IN 18196) einzustufen sind. Der Boden weist eine steife bis halbfeste Konsistenz auf und ist als witterungs- und wasserempfindlich einzustufen. Dadurch kann es bei Durchnässung und Belastung zu Aufweichungen kommen. Oberflächennah handelt es sich um Kalkmergelstein.

Zudem wurden die Grundwasserverhältnisse untersucht. In der Erkundungstiefe von 5 m wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Lösslehm und Löss sind schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig, sodass keine Grundführung vorhanden ist. Nach stärkerem Niederschlägen kann sich zeitweise jedoch oberflächennah Stau- und Schichtenwasser bilden.

Die Untersuchung des Oberbodens sowie des Baugrundes weist keine relevanten Schadstoffbelastungen auf. Von einer Umweltgefährdung im Plangebiet durch mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden kann nicht ausgegangen werden.

Lösslehm weist einen geringen Durchlässigkeitsbeiwert auf. Aufgrund dessen ist keine planmäßige Versickerung gemäß DWA – A 138 möglich.

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 04.05.2022 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:

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

4.5 Starkregen

Starkregenereignisse stellen Kommunen zunehmend vor Herausforderungen durch Überflutungen und daraus resultierende Sachschäden. Bedingt durch die Folgen des Klimawandels ist künftig mit einer Zunahme sowohl der Häufigkeit als auch der Intensität dieser Ereignisse zu rechnen. Um Risiken und Gefahren für Bevölkerung, Infrastruktur und Sachgüter zu reduzieren, wurde für die Stadt Salzgitter das Projekt „Starkregenrisikomanagement Salzgitter“ (itwh – Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, 2025) umgesetzt. Im Rahmen dieses Projekts wurden für das gesamte Stadtgebiet Starkregengefahrenkarten erstellt, die unterschiedliche Starkregenszenarien sowie verschiedene Wiederkehrzeiten berücksichtigen und die möglichen Überflutungsgefährdungen veranschaulichen.

Für das Neubaugebiet Sal 25 für SZ-Salder „Südliche Erweiterung“ wurde im selben Jahr ergänzend eine Starkregen-Detailstudie durch das o.g. Institut durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob und in welchem Umfang Gebäude und die übrige Infrastruktur bei starkem Regen von Überflutungen betroffen sein könnten. Es wurde bei der Einschätzung berücksichtigt, wie hoch das Wasser im Ernstfall steigen kann, wie wahrscheinlich ein solches Ereignis ist und wie stark Gebäude davon betroffen wären. Grundlage der Berechnungen ist ein Starkregenereignis, das statistisch etwa alle 100 Jahre auftritt und eine Dauer von 60 Minuten hat.

Zur Ermittlung der Überflutungsgefahr werden die maximalen Wasserstände in vier Gefährdungsklassen aufgeteilt: gering (< 10 cm), mäßig (10 - 30 cm), hoch (30 - 50 cm) und sehr hoch (> 50 cm).

Die ermittelten maximalen Wasserstände wurden mit den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen überbaubaren Flächen abgeglichen und den vier Gefährdungsklassen zugeordnet. Zudem wurde berücksichtigt, dass Starkregen über Fließwege abläuft und daher auch angrenzende Flächen betreffen kann.

Die Ergebnisse zeigen, dass im gesamten Plangebiet lediglich drei Bereiche (entspricht drei Grundstücken) eine mäßige Überflutungsgefährdung bei einem Modellregen mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren aufweisen. Die maximalen Wasserstände liegen dort zwischen 10 cm und 11 cm. Betroffen ist ein Bereich im WA 2 (südlich des Regenrückhaltebeckens) sowie im WA 3 (zwischen Lärmschutzwall und Maßnahmenfläche M2). Dort besteht bei Starkregen auf einzelnen Grundstücken eine potenzielle mäßige Gefährdung, die durch geeignete bauliche bzw. objektschutzbezogene Maßnahmen (z. B. Verzicht auf ebenerdige Zugänge oder Aufstockelemente bei Lichtschächten) reduziert werden kann.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. Im WA 2 (südlich des Regenrückhaltebeckens) sowie im WA 3 (zwischen Lärmschutzwall und Maßnahmenfläche M2) besteht bei Starkregen auf einzelnen Grundstücken eine potenzielle mäßige Gefährdung. Diese kann durch geeignete objektschutzbezogene Maßnahmen reduziert werden.

Die Starkregen-Detailstudie kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass das geplante Regenrückhaltebecken an der vorgesehenen Stelle den Oberflächenabfluss bei Starkregen wirksam zurückhalten kann.

Die Berechnungen der Detailstudie erfolgten ohne Berücksichtigung des Kanalnetzes sowie der auf den Baugrundstücken vorgesehenen Zisternen, da entsprechende Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht vorlagen.

Die öffentlichen Entwässerungsanlagen sind entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik und dem gültigen Regelwerk dimensioniert. Im Falle seltener Regenereignisse, d.h. seltener als 30-jährige Wiederkehrwahrscheinlichkeit, können Überlastungen der Entwässerungsanlagen mit einem verbundenen Überstau nicht ausgeschlossen werden. Alle Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude gegen eindringendes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu schützen. Insbesondere Gebäudeeingänge, Keller und Tiefgaragen sind baulich gegen eindringendes Niederschlags- und Oberflächenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen. Auf § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen.

4.6 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 keine Bodendenkmäler bekannt. Im direkten Umfeld sind jedoch Fundstellen bekannt, die auf eine prähistorische Besiedlung der Hanglage südlich der heutigen Ortslage von SZ-Salder hinweisen können. Insbesondere bei der im Rahmen einer Trinkwasserleitungsverlegung unmittelbar östlich des Vorhabengebiets angetroffenen Reihe von Grubenbefunden lässt sich eine lockere Besiedlung der vorrömischen Eisenzeit am Mittelhang beiderseits der 97 m Höhenlinie plausibel machen, die sich sehr wahrscheinlich auch in Teile des Vorhabengebiets erstreckt. Der letzte in dieser Grabung angetroffene Befund lag direkt an der Straße die das Vorhabengebiet im Nordosten begrenzt.

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.

Folgender Hinweis im Bebauungsplan setzt Bauwillige und Planer über die „vermutete oder den Umständen nach“ anzunehmende Existenz von Kulturdenkmälern 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.

9. *Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 10, 13 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).*

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind diese unverzüglich gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen bzw. zu sichern, sofern die Denkmalschutzbehörde keine Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Kosten erforderlicher archäologischer Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG der Veranlasser. Verstöße gegen die Anzeigepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

4.7 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

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

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

4.8 Löschwasserbereitstellung

Für den Grundschutz ist im Plangebiet die Bereitstellung von Löschwasser erforderlich. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das Trinkwassernetz.

4.9 Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

Innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an klimatische Belastungen zu leisten. Die in SZ-Salder vorhandene wohnortnahe Versorgung und der vorhandene öffentliche Nahverkehr sind klimarelevante Faktoren, die dazu beitragen, verkehrsbedingte Luftbelastungen durch Verbrennungsmotoren zu vermeiden.

Mit den festgesetzten randlichen Maßnahmen- und Erhaltungsflächen sowie der mittig des Plangebiets querenden Maßnahmenfläche und der Grünfläche entstehen Grünanlagen mit Gehölzen und extensiv gepflegten Grünland, die zu einer

lokalen Milderung von Hitzewellen beitragen. Die Erhaltung und Pflanzung von Einzelbäumen dient zudem der kleinräumigen Verschattung im Plangebiet.

Weitere Bausteine einer klimawirksamen Planung sind die Sicherung unversiegelter Böden im Plangebiet. Dies erfolgt u.a. durch die Begrenzung der Versiegelung mittels Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3, 0,4 und 0,45. Die GRZ von 0,3 liegt gemäß Baunutzungsverordnung deutlich unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.

Zudem trägt die Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken sowie die verpflichtende Installation von Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken u.a. zur Bewässerung während Hitzeperioden bei.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels kann auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung durch Bodenvertiefungen im Bereich der Grünflächen eine Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser erfolgen. Dies kommt der Bewässerung zugute, minimiert Auswirkungen von Starkregeneignissen und eine Überlastung des Kanalnetzes.

Im Zuge der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) werden helle RAL-Farben für das Plangebiet festgesetzt. Helle Farben reflektieren die Sonnenstrahlen stärker, wodurch weniger Wärme in den Innenraum gelangt. Dadurch bleiben Räume vor allem im Sommer kühler, wodurch der Kühlbedarf gesenkt wird und die Temperaturen im Innenraum stabilisiert werden. Des Weiteren reduzieren Gründächer Temperaturschwankungen und senken den Energieverbrauch durch natürliche Dämmung. Im Winter dienen die Schichten als zusätzliche Isolierung.

Im Plangebiet befindet sich ein temporär wasserführender Graben (Gewässer III. Ordnung). Die Erhaltung dient der Sicherung des Verlaufs und Ufergestaltung und somit der Aufrechterhaltung der Ökologie und Funktion der blauen Infrastruktur.

4.10 Naturschutz und Landschaftspflege

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

4.10.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung eines Faunistischen Gutachtens zum Vorkommen des Feldhamsters und von Brutvögeln wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (Bebauungsplan Sal 25 für SZ-Salder „Südliche Erweiterung“ – Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz; Stitz Landschaftsarchitektur GmbH, Vechelde, April 2026). Der

Flächenwert des Bestandes im Verhältnis zum Flächenwert der Planung ist innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Es sind keine externen Ausgleichsflächen notwendig.

4.10.2 Geschützte Arten

Es liegen Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder sonstiger unter Naturschutz stehenden Tier- oder Pflanzenarten vor.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde unter Berücksichtigung der im Sommer 2022 durchgeführten Biotopkartierung im Frühjahr 2022 eine flächendeckende Brutvogelkartierung sowie im Frühjahr und Herbst 2022 Begehungen zur Ermittlung von Feldhamstervorkommen durchgeführt und ein Kartierbericht mit Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen erstellt. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen hinsichtlich der vorgefundenen schutzwürdigen Arten:

Brutvögel, insbesondere Feldlerche und Uhu

In der Hecke im westlichen Randbereich der Ackerflächen werden Siedlungsraumübliche Vogelarten mit revieranzeigendem Verhalten vorgefunden. Die Hecke bleibt erhalten und dient somit weiterhin den Vogelarten Amsel, Goldammer, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rotkehlchen, Stieglitz und Zilpzalp als Brut- und Lebensstätte. Das Plangebiet bietet zudem für im Umfeld vorgefundene Vogelarten die Funktion als Nahrungshabitat.

Im Eingriffsbereich besteht der Brutverdacht des Vorkommens eines Feldlerchenpaares. Zum Schutz des Brutpaares werden in der Nähe des Plangebiets Blühstreifen angelegt. Die Nähe des als Standort für einen Ersatzbrutplatz vorgesehenen Blühstreifen zum durch die Baumaßnahmen verlorenen Brutrevier erhöht die Chance, dass die standorttreue und offenland-affine Art das neue Brutrevier annimmt.

Südlich des Plangebiets innerhalb des ehemaligen Kalksteinbruchs wurde das Vorkommen des streng geschützten Uhus festgestellt. Zum Schutz des Brutplatzes wird der zwischen der Museumsstraße und Kalksteinbruch gelegene landwirtschaftliche Weg zwischen dem Plangebiet und dem Bruch zurückgebaut. Der Rückbau soll Spaziergänger und Erholungssuchende von der Brutstätte des Uhus fernhalten.

Feldhamster

Es wurden keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters im Untersuchungsgebiet gefunden. Es konnten weder aktuelle belaufene noch alte Baue des Feldhamsters festgestellt werden. Da eine künftige Besiedlung der Fläche nicht auszuschließen ist, ist vor Baubeginn eine Kontrolle durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen:

5. *Vor der Erschließung des Plangebiets ist zum Schutz des Feldhamsters eine Kontrollbegehung durchzuführen.*

Pflanzen

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

Die Baum- und Strauchhecke im westlichen Bereich des Plangebiets wird als schützenswerter Gehölzbestand nach der Verordnung zum Schutz von Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen der Stadt Salzgitter (Gehölz-SchVO) 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 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 umfassen. Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Regel vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt werden. Ersatzlebensräume müssen in der Umgebung der beeinträchtigten oder verlorengegangenen Lebensräume und Nahrungshabitate – im Umkreis von 2 km für die Feldlerche, von 2 km für den Uhu - angelegt werden.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für Räumung und Erschließung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Feldlerche und anderer Brutvögel der Ackerlandschaften, ist die Bauphase außerhalb der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtphase der betroffenen Vogelarten durchzuführen bzw. vor Beginn der Brutzeit Vergrämnungsmaßnahmen (Abschieben des Oberbodens und Freihalten der Flächen von Vegetation bis zum Baubeginn) im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Ersatzlebensräume und -maßnahmen

Maßnahmen auf den umgebenden Ackerflächen können für zusätzlichen Lebensraum für die Feldlerche sorgen. Dazu gehört die Anlage von Blühstreifen. Die Blühstreifen sind mit einer Mindestgröße von 1 ha je Lerchenpaar, in streifenförmiger Anlage mit einer Mindestbreite von 6 m anzulegen. Wegen der meist vorhandenen Ortstreue der Feldlerchen wird der Blühstreifen in unmittelbarer

Umgebung rd. 1,5 km zum Plangebiet angelegt. Der Blühstreifen muss vor Beginn der Bauphase zum Artenschutz fertiggestellt sein.

Zum Schutz des Uhus, ist der Rückbau des Weges zur Beruhigung seines Lebensraumes erforderlich. Zudem wird in unmittelbarer Nähe, Gemarkung Gebhardshagen, Flur 6, Flurstück 26/1 ein Blühstreifen mit einer Breite von ca. 17 m umgewandelt.

Da aktuell keine Feldhamstervorkommen auf den B-Plan-Flächen oder dem unmittelbaren Umfeld (500m-Radius) festgestellt wurden, sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen:

4. *Vor Baubeginn sind die Flächen für den Artenschutz fertigzustellen.*

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 Besatzkontrollen sowie Kartierungen in den Ersatzlebensräumen der Feldlerche notwendig.

Besatzkontrollen und Kartierungen sind regelmäßig (Besatzkontrollen 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 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

Aus arten- und naturschutzrechtlicher Sicht ist die Planung grundsätzlich möglich.

5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

5.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Qualitäten einer Siedlung wie Aufenthaltsqualität, Atmosphäre, Orientierung und Adressbildung können nicht nur durch ein klares städtebauliches Konzept gefördert, sondern zusätzlich auch durch ein Gestaltungskonzept gestärkt werden. Gleichzeitig besitzen Gestaltungselemente auch klimaschützende Eigenschaften. Durch die Auswahl der durch die ÖBV zu regulierenden Elemente und deren Eigenschaften sollen Synergieeffekte zwischen gestalterischen und Klimaschutzeffekten erzielt werden.

Zur Beruhigung und Vereinheitlichung des Siedlungsbildes und zur Maximierung der Vegetations- und Rückhalteflächen auf dem Grundstück sowie zur Minimierung der Aufheizung von Außenwänden sollen nur Gebäude mit begrünten Flachdächern, ggf. in Kombination mit Photovoltaikanlagen und Fassaden in hellen Farbtönen errichtet werden dürfen. Zusätzlich zur einheitlichen Gestaltung von Fassaden und Dächern 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 Abs. 3 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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Sal 25 für Salzgitter-Salder „Südliche Erweiterung“. In der örtlichen Bauvorschrift werden ausschließlich Regelungen zu Fassaden und Dächern sowie Grundstückseinfriedungen getroffen.

I. Geltungsbereich:

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

5.3 Anforderungen an die Gestaltung von Außenwänden/Fassaden

Reduzierung der sommerlichen Hitze, insbesondere die nach Osten, Süden und Westen orientierten Fassadenbereiche sind überwiegend so auszugestalten, dass sie sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen. Dazu trägt die Wahl von hellen Tönen hinsichtlich der Farbgestaltung der Fassaden sowie die Begrünung der Fassaden bei.

II. Fassadengestaltung:

(1) Aneinander gebaute Gebäude (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sind in Bezug auf die Materialien und Farben der Fassaden nur in einheitlicher Gestaltung zulässig.

(2) Für die allgemeinen Wohngebiete werden als Farben entsprechend dem RAL-Farbspektrum helle Töne (weiß, cremefarben) festgesetzt: RAL-Bereiche 9001 (Cremeweiß), 1013 (Perlweiß), 9010 (Reinweiß) und vergleichbare Farben.

5.4 Anforderungen an die Gestaltung von Dächern

Flachdächer haben hinsichtlich des städtebaulichen Klimaschutzes gegenüber Steildächern den Vorteil, dass sie in der Regel begrünt werden können. Die Begrünung bietet positive thermische Effekte hinsichtlich der Minderung der Temperaturextreme sowie die Speicherung von Oberflächenwasser. Da Flachdächer in der Ausrichtung zur Sonne neutral sind, kann der Zielkonflikt zwischen städtebaulicher und Ausrichtung zur Sonne, anders als bei Gebäuden mit Steildach, bei Flachdachgebäuden vermieden werden.

III. Flachdächer:

- (1) Aneinander gebaute Gebäude (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sind in Bezug auf Dachform und -neigung nur in einheitlicher Gestaltung zulässig.*
- (2) Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° mit fassadenbündiger Attika zulässig.*
- (3) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig.*

5.5 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 soll im Sinne des Leitgedankens „Vielfalt in der Einheit“ die gestalterische Einheitlichkeit des Siedlungsbildes auch 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 sind dort nicht zulässig, da sie die Gartengrundstücke optisch und ökologisch zu stark trennen und den Charakter einer zusammenhängenden Gartenlandschaft zerstören würden.

IV. Materialien und Höhen von Einfriedungen:

(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.

V. Pflanzliste für Schnitthecken:

Als Einfriedungen sind Schnitthecken aus heimischen Gehölzen der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden:

<i>Hundsrose</i>	<i>- Rosa canina</i>
<i>Eibe</i>	<i>- Taxus baccata (giftig!)</i>
<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 (giftig!)</i>
<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 (giftig!)</i>

5.6 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

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

VI. Ahndung von Ordnungswidrigkeiten:

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 Prüfmethoden 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

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
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021): Prüfung der Risiken von Hochwassern bzw. der Auswirkungen im Hinblick auf Hoch-

wasserereignisse (z. B. durch Starkregen) nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten

- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter, planungsgruppe grün – storz und partner, Oktober 1998
- Regionale Klimaanalyse für den Großraum Braunschweig (REKLIBS 2019) – Kartenband zum Endbericht, Klimaanalysekarte, Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB)

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

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 5,9 ha großes Gebiet und liegt am südlichen Rand des Stadtteils SZ-Salder. Derzeit wird das Areal landwirtschaftlich genutzt.

Am Westrand des Plangebiets, parallel zu dem landwirtschaftlichen Weg, befinden sich eine Baum- und Strauchhecke sowie ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Der nördliche Bereich des Plangebiets wird von der Straße „Felsweg“ durchquert, die das westlich des Plangebiets gelegene Wohngebiet verkehrstechnisch an die Kreisstraße anbindet. Nördlich der Querung liegt eine kleine baumbestandene Grünfläche. Drei Hauptwasserleitungen der Salzgitter-AG und der WEVG durchqueren das Plangebiet von West nach Ost. Das Gelände fällt vom Hasselberg in Richtung Norden zur Kreisstraße hin ab.

Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 7,0 m. Der Hasselberg ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Salzgitter Höhenzug“, das sich südlich von SZ-Salder erstreckt.

6.2.1.1 Basisszenario

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung im Rahmen der Eingriffsregelung (Stitz Landschaftsarchitektur GmbH 03/2026) durchgeführt.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel erfolgte im Frühjahr 2022. Es wurden anhand von vier Begehungen Vögel durch Sichtbeobachtung und Hören kartiert. Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Vogelarten festgestellt. Damit weist das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Bereiche eine mittlere Artenvielfalt auf. Neun Arten gelten als Brutvögel im untersuchten Gebiet mit Brutverdacht. Darunter Amsel, Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rotkehlchen, Stieglitz und Zilpzalp. Der festgestellte Brutbestand setzt sich überwiegend aus häufigen und weit verbreiteten Arten zusammen, welche typische Lebensräume wie Wälder, Waldränder und gehölzreiche Siedlungsbereiche besiedeln. Seltene Arten wurden nicht nachgewiesen.

Auf den Ackerflächen des Plangebiets liegt ein Brutverdacht der als gefährdeten Art und auf der Vorwarnliste vorhandenen Feldlerche. Von den nachgewiesenen Arten mit Brutverdacht sind die Goldammer, der Haussperling und der Stieglitz als Arten in Niedersachsen und/oder deutschlandweit bestandsgefährdet eingeordnet.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind alle europäischen Vogelarten besonders zu beachten. Für diese Arten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unmittelbare Beeinträchtigungen (Töten, Verletzen) von Individuen, Störungen während sensibler Zeiten (insbesondere während der Brut) und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verboten. Dies ist bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten.

Feldhamster

Im Plangebiet und Umgebung konnte mittels einer Kartierung kein Vorkommen des geschützten Feldhamsters festgestellt werden. Aufgrund des Bodentyps Parabraunerde sowie bekannter Feldhamstervorkommen im weiteren Umkreis des Untersuchungsgebiets, ist eine künftige Einwanderung und (Wieder-) Besiedlung der betroffenen Flächen durch den Feldhamster nicht grundsätzlich auszuschließen.

Pflanzen

Im Plangebiet ist eine Strauch-Baumhecke an der westlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Die bestehenden Pflanzenarten sind als nicht gefährdet oder beson-

ders geschützt eingestuft. Die Arten zählen zu typischen, heimischen oder kultivierten Arten ohne nennenswerte Gefährdung. Ergänzt wird der Bestand durch nährstoffreiche Wiesen- oder Flächen mit Gräsern und Kräutern auf durchschnittlich feuchten, nicht zu armen oder trockenen Böden.

Biologische Vielfalt

Die Ackerflächen im Plangebiet werden konventionell bewirtschaftet und sind struktur- und artenarm, die Biologische Vielfalt somit eingeschränkt. Aber auch die im Plangebiet festgestellte Biotopstruktur bietet Teil- und Ganzlebensräume für einige angepasste Tierarten wie z.B. Vögel der Agrarlandschaft. Im Plangebiet sind als örtliche Strukturen mit Vernetzungsfunktion lediglich die schmalen Gras- und Staudensäume zu nennen.

Schutzgut Fläche

Im Sinne der Umweltprüfung steht bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen im Vordergrund. Ziel ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit diesem Schutzgut.

Das rd. 5,9 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von SZ-Salder. Die Fläche ist bisher Bestandteil der freien Landschaft (Flächen für die Landwirtschaft). SZ-Salder ist Teil der punkt-achsialen 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

Die Böden des Plangebiets sind als Pseudogley-Parabraunerde aus Löss bzw. Geschiebelehm mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und einer Ackerzahl von 92. Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nicht vor und sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche auch nicht zu erwarten. Hinweise auf eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein Gewässer III. Ordnung, welcher als temporär wasserführender Graben zur Entwässerung der benachbarten Feldflur dient. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei unter 100 bis 150 mm/a. In dem Plangebiet selbst wurde bei einer Erkundungstiefe von max. 5 m kein Grundwasser angetroffen. Nach ergiebigen Niederschlägen kann sich auf dem Lösslehm zeitweise Regenwasser ansammeln.

In Bezug auf Starkregen besteht innerhalb des Plangebiets eine potenziell *mäßige Gefährdung* durch das Auftreten eines Starkregenereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren.

Hinweise auf eine besondere Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegen nicht vor.

Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet ist Teil eines nächtlichen Kaltluftgebiets mit hoher Kaltluftproduktivität und Kaltluftvolumenstrom von 10 – 25 m³/ (s/m) um 4:00 Uhr bei Windgeschwindigkeiten >1,0 m/s aus Südwesten innerhalb der Grünflächenzone mit Wirkung auf benachbarte Siedlungsflächen. Das nordwestlich des Gehölzzugs liegende Baugebiet Sal 7 für SZ-Salder „Felsweg“ sowie das östlich der K21 gelegene Gewerbegebiet sind als Raum mit geringem Stadtklimaeffekt einzustufen. Im Plangebiet tritt keine nächtliche Überwärmung auf. Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Fuß des Nordhangs des bewaldeten Salzgitter-Höhenzugs, nördlich schließt der Auenbereich der Fuhse an. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine offene Feldflur mit vereinzelt linearen Baum- und Strauchhecken. Der Siedlungsbestand in der unmittelbaren Umgebung besteht aus jüngeren und jüngsten Bereichen mit überwiegend eingeschossigen, freistehenden Familienhäusern mit roten oder grauen Steildacheindeckungen. Nördlich zum Plangebiet liegen die Hallenbauten eines Industriegebiets, das Gelände ist zur Landesstraße K 21 hin weiträumig eingegrünt. Vom Salzgitter-Höhenzug aus sind das Plangebiet und seine Umgebung gut einsehbar. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes „Orts- und Landschaftsbild“ insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm:

Zur Untersuchung der Geräuschsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 2022) erstellt. Als Beurteilungsgrundlage dienen die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Die Menschen in dem Gebiet sind Lärmemissionen seitens des angrenzenden Gewerbegebiets sowie der Landesstraße K 21 ausgesetzt.

Bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sowie der TA Lärm ist grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Schallimmissionen vorbelastet. Als schutzbedürftige Nutzungen werden die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangebiets bei der schalltechnischen Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Immissionen:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen können temporäre Beeinträchtigungen v.a. durch Stäube entstehen.

Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen sowie die Bevölkerung allgemein sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich sind derzeit keine Fundstellen bzw. archäologischen Denkmale bekannt, ihr Vorhandensein ist jedoch nicht auszuschließen. Das Plangebiet umfasst wertvolle landwirtschaftliche Flächen mit einem hohen Ertragspotential der Böden.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen gegenüber dem heutigen Zustand. Die Fläche würde weiterhin für die Landwirtschaft genutzt werden.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

Brutvögel

Die vorhandene Ackerfläche wird zugunsten des Siedlungsbaus dauerhaft überformt. Dadurch kommt es zu einer Zerstörung des natürlichen Habitats der Brutvögel. Gleichzeitig entstehen durch die Anlage von Hausgärten, Grünflächen und Maßnahmenflächen neue Lebensräume für die Brutvögel.

Für die Feldlerche besitzt das Plangebiet eher eine geringe Bedeutung als Lebensraum. Es besteht jedoch die Möglichkeit eines Brutverdachts eines Brutpaars in dem Plangebiet. Durch die Bebauung würde das Pärchen aufgrund des Meideverhaltens verdrängt werden.

Für die weiteren im in der Hecke im Randbereich des Plangebiets auftretenden Vogelarten besteht ein Brutverdacht. Der Brutverdacht in diesem Bereich wird durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

Feldhamster

Aufgrund des Nichtvorkommens des Feldhamsters sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Wahrscheinlichkeit einer potentiellen Einwanderung in das Plangebiet durch den Feldhams-

ter wird durch die Planung vermindert. Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Pflanzen

Die Strauch-Baumhecke am westlichen Plangebietsrand wird durch die Planung nicht berührt, sondern zum Erhalt festgesetzt. Die Wiesen und Flächen mit Gräsern und Kräutern werden durch das Wohngebiet überplant. Durch die Anlage von Hausgärten, Grünflächen und Maßnahmenflächen entstehen neue wertvolle Lebensräume für Pflanzen.

Biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung des Vorkommens einer gefährdeten Brutvogelart und geringen Artenvielfalt ist das Untersuchungsgebiet mit mittlerer Bedeutung.

Artenarme Offenlandbereiche der Agrarlandschaft und kleinere ruderale Saumstrukturen ohne bedeutsame Vernetzungsfunktion werden durch Wohnbauflächen und Maßnahmenflächen (Ortsrandeingrünung) überplant und gehen verloren. Sie sind in der Umgebung jedoch weiterhin vorhanden und werden teilweise durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgewertet. Umliegende Gehölz- und Grünstrukturen bleiben erhalten. Im Bereich der Maßnahmenflächen entstehen neue ortsnahe Biotope für voraussichtlich überwiegend siedlungsfolgende Tierarten.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Biotopvernetzung und die biologische Vielfalt zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Vorkommens einer gefährdeten Brutvogelart und geringen Artenvielfalt ist das Untersuchungsgebiet mit mittlerer Bedeutung.

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets mit einer landwirtschaftlichen Nutzung weist keine Versiegelung auf und ist unbebaut. Die Versiegelung von Boden und damit einhergehender Nutzungsänderung bewirkt nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Durch die Umnutzung gehen landwirtschaftliche Fläche verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen für die erstmalige Inanspruchnahme der Fläche sind daher für das Schutzgut Fläche als erheblich und dauerhaft einzustufen.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung der Böden durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen führen zum Verlust nahezu aller wichtigen Bodenfunktionen. Neben dem Verlust als intensiv landwirtschaftlich genutzte Produktionsfläche gehen durch die Versiegelung der Speicher-, Puffer- und Archivfunktionen des Bodens verloren.

Eingrünungen, Durchgrünungen sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen des Wohngebiets dienen dazu die Bodenfunktion innerhalb des Plangebiets zu erhalten. Bisherige Beeinträchtigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entfallen.

Durch die dauerhaft begrünten und extensiv gepflegten Maßnahmenflächen kommt es zu einer Verbesserung (=Aufwertung) der Bodenfunktionen (v.a. Lebensraumfunktion, Filter -und Pufferfunktion, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt).

Im Bereich des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens (RRB) kommt es zu einem Bodenabtrag bzw. zu einer Veränderung des Bodenaufbaus. Der Eingriff ist als erheblich einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung von Boden im Bereich von Böden besonderer Bedeutung aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit sowie durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Eine Kompensation erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung innerhalb des Plangebiets.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Der am westlichen Rand temporär wasserführender Graben wird naturnah zum Erhalt festgesetzt. Eine Auswirkung ist nicht zu erwarten.

Als Folge der Versiegelung durch das Plangebiet reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden, sind hier nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund von Starkregen besteht eine mäßige Gefährdung, die sich in maximalen Wasserständen zwischen 10 cm und 11 cm äußert. Innerhalb des Plangebiets sind lediglich drei Grundstücke betroffen. Der Gefährdung kann jedoch durch geeignete objektschutzbezogene Maßnahmen wirksam begegnet werden.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die Umwandlung von Ackerflächen in ein locker bebautes Siedlungsgebiet gehen Kaltluftproduktionsflächen mit geringer Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsräume verloren, Flächen mit einem relativ geringen Stadtklimaefekt, gleich dem Bebauungsgebiet Sal 7, entstehen. Hier kommt es kleinflächig zu Aufheizungen, verminderter Luftfeuchtigkeit, verringertem Luftaustausch, lufthygienischen Belastungen durch Feuerungsanlagen (Kaminöfen) und Straßenverkehre.

Durch die Umwandlung von Ackerflächen in naturnahe Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Maßnahmenflächen), Garten- und Grünflächen, Gründächer, Pflanzung und Erhaltung von Bäumen sowie Erhaltung von Gehölz- und Grünstrukturen sowie des temporär wasserführenden Grabens kommt es zu positiven bioklimatischen Effekten durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie zu positiven lufthygienischen Effekten durch die Filterwirkung von Pflanzen. Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vermindern den Eingriff.

Während der Bauarbeiten kann es zu temporären, geringen lufthygienischen Belastungen durch Staub und Baufahrzeuge kommen.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Lufthygiene zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. Die vorhandenen einheitlichen Ackerflächen werden durch ein Siedlungsgebiet mit Einzelhäusern und Reihenhäusern sowie Grünflächen überformt.

Eine ortsangepasste Bauweise, erzeugt durch die örtliche Bauvorschrift, trägt dazu bei, eine optische Einbindung in die Ortschaft zu bewirken. Die Durchgrünung des Plangebiets inklusive der Dachbegrünungen sowie die randlichen Eingrünungen mindern optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und fördern die Einbindung in die Landschaft.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Mit der Realisierung des Bebauungsplans rückt mit der Wohnbebauung eine schutzwürdige Nutzung an eine Landesstraße sowie ein bestehendes Gewerbegebiet – und damit an eine Lärmquelle – heran. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass die zur Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Um dennoch eine Bebauung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen sind Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung ist durch die Festsetzung des Leitungsrechts gewährleistet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist demnach nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach Vorgabe des Baugesetzbuchs zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen und Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen von Belang zwischen:

Boden – Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

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

Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt – 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.

Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt – Klima und Lufthygiene

Die Verringerung des Verdunstungspotentials durch Vegetationsverluste wirkt sich auf das Kleinklima aus. Das Anlegen von Gehölzbeständen wirkt sich positiv auf die Lufthygiene aus.

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind nicht von der Planung und daher auch nicht durch die mittels der Schutzgüter ausgelösten Veränderungen betroffen.

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

Auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung eines Faunistischen Gutachtens zum Vorkommen des Feldhamsters und von Brutvögeln wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (Bebauungsplan Sal 25 für SZ-Salder „Südliche Erweiterung“ – Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz; Stitz Landschaftsarchitektur GmbH, Vechelde, April 2026).

Der Flächenwert des Bestandes im Verhältnis zum Flächenwert der Planung ist innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Es sind keine externen Ausgleichsflächen notwendig. Die Eingriffe können durch die zahlreichen grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt der Landschaft vollständig im Plangebiet kompensiert werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Plangebiets:

- Zum Schutz des geschützten Uhus wird der Rückbau des Naherholungsweges zur Berücksichtigung seines Lebensraums festgesetzt.
- Am südlichen Plangebietsrand wird eine private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Entwicklung einer standortgerechten Gehölzpflanzung festgesetzt.
- Am nordöstlichen Plangebietsrand wird eine private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Dadurch wird das Schutzgut Mensch vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt.
- Zum Erhalt der natürlich gewachsenen Struktur und der Brut- und Lebenshabitate der heimischen Vögel wird die Gehölzstruktur am westlichen Plangebietsrand zum Erhalt festgesetzt.
- Zur Verringerung des Verlusts der natürlichen Bodenfunktion wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten festgesetzt und somit eine zusätzliche Versiegelung vermieden.
- Zur Berücksichtigung der Retention wird im nördlichen Bereich des Plangebiets südlich des Felsweges ein Regenrückhaltebecken in das Plangebiet implementiert, welches hinsichtlich Lage und Größe geeignet ist, den anfallenden Oberflächenwasserabfluss aufzunehmen. Des Weiteren werden Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Planungsalternativen untersucht. Zum einen Möglichkeiten der Innenentwicklung in SZ-Salder sind weitgehend ausgeschöpft zum anderen sind in Salder kurzfristig keine anderen Flächen verfügbar. Alternative Standorte für eine Wohnbauentwicklung wurden geprüft, am geeignetsten wurde der Bereich am südlichen Ortsrand bestimmt.

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. 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

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen. Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden jeweils zwei 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

Für den Ortsteil SZ-Salder gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, aber derzeit nicht genug Angebote. Deshalb soll ein neues Wohngebiet entstehen. Geplant sind etwa 50 Wohneinheiten, darunter Grundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von SZ-Salder auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Kreisstraße 21 und bestehenden Wohngebieten. Die neuen Grundstücke sollen über eine Ringstraße und einen

Wohnweg erschlossen werden. Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt über eine neue Verbindungsstraße.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden beeinträchtigt. Besonders betroffen sind die Feldlerche sowie ein Uhu, der in einem nahegelegenen ehemaligen Steinbruch lebt. Außerdem werden die zukünftigen Bewohner durch die Nähe zur Mindener Straße Verkehrslärm ausgesetzt.

Um diese Auswirkungen zu verringern, sind verschiedene Maßnahmen geplant. Dazu gehören Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Gebiets, zum Beispiel Blühstreifen für den Artenschutz. Zum Schutz vor Gewerbelärm wird ein 4 Meter hoher Lärmschutzwall errichtet, zusätzlich sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgrund Verkehrslärms vorgesehen. Für die Aufnahme von Regenwasser wird ein Rückhaltebecken im Süden des Plangebiets angelegt, auf den einzelnen Baugrundstücken werden Zisternen gebaut, um Regenwasser zu speichern.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden nach der Umsetzung überprüft. Dazu sind Kontrollen zwei und fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter, planungsgruppe grün – storz und partner, Oktober 1998
- NUMIS Das niedersächsische Umweltportal – hier: Karten/ Wasser/ Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiete/ Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- Bebauungsplan Sal 25, Salzgitter-Salder „Südliche Erweiterung“, Baugrundaufbau, Schadstoffbelastung und Versickerungsmöglichkeiten; Ingenieurbüro BGA GmbH; Braunschweig, Dezember 2022
- Bebauungsplan Sal 25 für SZ-Salder „Südliche Erweiterung“ – Gutachten zur Eingriffsregelung mit Aussagen zum Artenschutz; Stitz Landschaftsarchitektur GmbH; Vechelde 03/2026
- Schalltechnisches Gutachten, Zur Ausweisung eines Wohngebiets in Salzgitter-Salder, AMT Ingenieurgesellschaft mbH; Isernhagen, März 2022
- Starkregen Detailstudie für das Neubaugebiet in Salzgitter-Salder; itwh GmbH; Hannover, Dezember 2025

7 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 17.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sal 25 für Salzgitter-Salder „Südliche Erweite-

rung“ in Verbindung mit der 104. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) 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 21.07.2021 bis 19.08.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden 23 Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf folgende Themen, die im Rahmen der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt wurden:

- Lage von Leitungen und sonstigen Ver- und Entsorgungsmedien, Beachtung und Sicherung der Fernwasserleitung
- Immissionsschutz und mögliche Konflikte zwischen Wohnbebauung und benachbarten Gewerbebetrieben und Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der K21
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, Wirtschaftswege und Kompensation
- Verkehrserschließung
- Erhalt von Gehölzen, Eingrünung des Gebietes und Schutz des Landschaftsbildes
- Entwässerung, Regenrückhaltung und ausreichende Vorflutkapazitäten

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 05.08.2021 bis 19.08.2021 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8 Eingriff in andere Planungen

Im Norden und Nordwesten des Plangebiets sind in den Überdeckungsbereichen der Bebauungspläne Sal 7 für SZ-Salder „Felsweg“ und Sal 15 für SZ-Salder „Industriegebiet Teilaufhebung“ Fernmelde- und Stromleitungen sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden. Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Neuordnung dieser Bereiche: Zur Sicherung einer bestehenden Gehölzgruppe wird im Bereich der Straßenverkehrsfläche eine Grünfläche festgesetzt. Durch die Aufgabe der Kalksteinförderung im südlich gelegenen Bruch können die Festsetzungen zur Sicherung der seinerzeit zur Versorgung der Förderanlagen verlegten Erdleitungen entfallen.

9 Durchführung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Salzgitter und soll durch den Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung erschlossen werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Nähere Angaben zu den zu erwartenden Kosten liegen noch nicht vor.

Die Herstellung der Baustraßen sowie des öffentlichen Lärmschutzwalls sind erschließungsbeitragspflichtig gem. §§ 127 ff BauGB.

Salzgitter, am 13.05.2026

gez. Buntfusz

Fachdienstleitung Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz