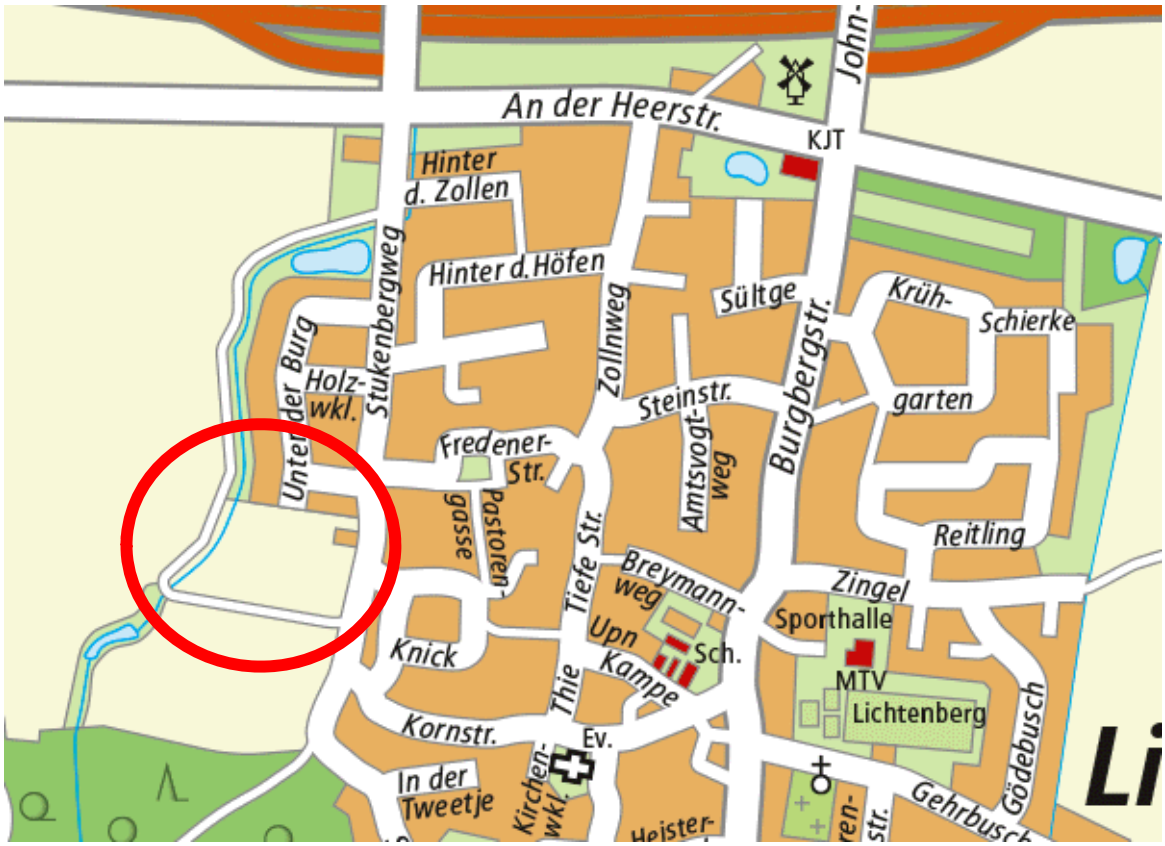

Begründung zum Bebauungsplan Lich 24 für SZ-Lichtenberg „Westlich Stukenbergweg - 2. Bauabschnitt“ mit Umweltbericht

Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung ... 3
1.1 Planerfordernis ... 3
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ... 3
1.3 Raumordnerische Vorgaben ... 3
1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 3
2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation ... 4
2.1 Bestandsaufnahme ... 4
2.2 Flächengliederung ... 4
2.3 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ... 5
3 Inhalt des Bebauungsplans ... 5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 5
3.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen ... 6
3.3 Flächen für die Landwirtschaft ... 7
3.4 Verkehrsflächen ... 7
3.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 7
3.6 Zuordnungsfestsetzung ... 11
4 Besondere Aspekte der Planung ... 11
4.1 Erschließung und Infrastruktur ... 11
4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten ... 13
4.3 Denkmalschutz ... 14
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege ... 14
5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) ... 16
5.1 Einleitung ... 16
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 17
5.3 Zusätzliche Angaben ... 28
6 Verfahrensablauf und Abwägung ... 29
7 Eingriff in andere Planungen ... 29
8 Durchführung und Kosten ... 30

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil SZ-Lichtenberg besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für den Einfamilienhausbau. Das vorhandene Neubaugebiet westlich des Stukenbergweges ist mittlerweile vollständig vermarktet. Um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Bauland zu ermöglichen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Bauplätzen für ca. 35 Eigenheime und ca. 3 Mehrfamilienhäuser, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

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

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

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

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das geplante Wohngebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet besteht aus drei Geltungsbereichen. Die Geltungsbereiche 1 und 2 liegen in SZ-Lichtenberg, der Geltungsbereich 3 befindet sich südwestlich des Hillenholzknotens in der Gemarkung Hallendorf.

2.1 Bestandsaufnahme

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich 1 grenzt direkt südlich an das Neubaugebiet mit eingeschossiger Wohnbebauung am Stukenbergweg an. Die Fläche wird bislang überwiegend als Pferdeweide und Ackerfläche genutzt. In Mitten der landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt ein Grundstück mit Wohnbebauung und großem Garten. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten von 133 m bis auf 123 m ü. NN ab.

Östlich des Stukenbergweges befindet sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Zwischen den Wohngebäuden Stukenbergweg 44 und 46 werden Pferde gehalten. In der Straße Knick befindet sich in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden grenzen Ackerflächen an.
Im Westen des Plangebietes grenzt ein Geländeeinschnitt mit Gehölzen und Bach an. Der Lütjenbergbach (auch Hammelbeeke genannt) mit seinem Umfeld ist als besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz erfasst. Entlang des Bachufers befindet sich ein ausgeprägter Vegetationsbestand, der das Landschaftsbild prägt.

Der Geltungsbereich 2 liegt im Tal des Lütjenbergbaches. Dieser Bereich wurde bis ca. 1970 als Badeanstalt und anschließend zur Fischzucht genutzt, die seit mehreren Jahren aufgegeben wurde. Seitdem liegt die Fläche brach. Vorhanden sind noch die Staumauer und die seitlichen Betoneinfassungen.

Der Geltungsbereich 3 befindet sich südwestlich des Hillenholzknotens (Kreuzung Industriestraße Mitte/Nord-Süd-Straße). Diese ehemalige Ackerfläche ist als Streuobstwiese hergerichtet und ist Teil des Ökokontoflächenpools der Stadt Salzgitter.

2.2 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe
Allgemeines Wohngebiet	24.345 m²
Straßenverkehrsfläche	4.485 m²
Fläche für die Landwirtschaft (Feldweg)	2.110 m²
Geltungsbereich 1 Insgesamt	30.930 m²

Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche ehemalige Badeanstalt 4.178 m²
Geltungsbereich 3: Ausgleichsfläche Streuobstwiese 475 m²

2.3 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Der Stadtteil SZ-Lichtenberg nimmt neben anderen Stadtteilen die oberzentrale Funktion der Stadt Salzgitter im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland für den nördlichen Teil des Stadtgebietes wahr.
Mit dem Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauland umgenutzt. Dies ist erforderlich, da in SZ-Lichtenberg andere Flächen, wie beispielsweise Brach- oder Grünflächen nicht zur Verfügung stehen. Eine ca. 0,5 ha große innerörtliche Freifläche südlich der Straße Am Zingel ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt und wird für künftige Schulerweiterungen benötigt.
Auch die in den letzten fünfzehn Jahren erschlossenen Neubaugebiete „Lichtenberg Nord“ sowie „Westlich Stukenbergweg – 1. Bauabschnitt“ sind mittlerweile nahezu vollständig vermarktet und bebaut.

Im Rahmen der Baulückenbörse der Stadt Salzgitter wurden alle Baulücken außerhalb der aktuellen Neubaugebiete im Stadtgebiet ermittelt und planungsrechtlich hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit als Wohnbauland bewertet. Aktuell werden für SZ-Lichtenberg zwei Flächen mit insgesamt ca. 3.000 m² (ca. fünf Bauplätze) im Baulückenkataster geführt.
Die Ortslage Lichtenberg wird im Süden und Osten von Ackerflächen begrenzt. Im Norden bildet die Autobahn A 39 den Siedlungsabschluss. Im Westen begrenzt das Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“ das Siedlungsgebiet.
Da sowohl im Osten als auch im Westen die Freiflächen landwirtschaftlich genutzt werden und sonstige innerörtliche Brachflächen, Baugebiete oder Nachverdichtungspotenziale nicht verfügbar sind, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke erforderlich, um die künftige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland sicher zu stellen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass entsprechend den Zielen des Bebauungsplans vorwiegend Wohnhäuser entstehen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen unterzubringen z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke zuzulassen. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie an diesem Standort dem städtebaulichen Konzept nicht entsprechen.

§ 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der Vollgeschosse, über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Dies ist im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Minimierung der Versiegelung erforderlich. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50 % bleiben hiervon unberührt.
Entsprechend der GRZ und der Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Für eine Teilfläche im Kreuzungsbereich der Baustraße 1671 mit dem Stukenbergweg wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Durch die höheren Ausnutzungsziffern wird hier die Möglichkeit der Schaffung von Mehrfamilienhäusern gegeben.

3.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Leitbild eines aufgelockerten Eigenheimwohngebietes am Stadtrand folgend wird eine offene Bauweise festgesetzt, in welcher gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird ein Mindestabstand von 3 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze festgesetzt, um eine einheitliche Straßenraumgestaltung durch die Anlage von Vorgartenflächen sicherzustellen.

Dem Charakter eines aufgelockerten Eigenheimwohngebietes entsprechend sollen die Vorgartenbereiche von Hochbauten freigehalten werden. Damit wird, auch unter Berücksichtigung des Straßenquerschnitts, sichergestellt, dass durch heranrückende Garagen und Carports, aber auch durch Nebenanlagen wie z.B. Schuppen der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeengt wird. Zur Sicherstellung einer entsprechenden Aufenthaltsqualität im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern und Abstellräumen in einem Abstand von drei Meter zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgeschlossen.

§ 2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in einem Abstand von weniger als drei Meter zur Straßenverkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenhäuser und Abstellräume in einem Abstand von weniger als drei Meter zur Straßenverkehrsfläche gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für den Bereich der eingeschossigen Bauweise auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass vorrangig ein Einfamilienhausgebiet entsteht, in welchem auch die Einrichtung von Einliegerwohnungen möglich ist.

§ 4 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt für die Baufelder mit eingeschossiger Bauweise die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zwei Wohneinheiten.

3.3 Flächen für die Landwirtschaft

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Diese Wegeparzelle wird als Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich gesichert. Die wegbegleitenden 15 Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt vom Stukenbergweg aus über die 9,25 m breite Baustraße 1671. Eine Anbindung an die Straße Unter der Burg erfolgt über die Baustraße 1672. Am Ende der Stichstraße (Baustraße 1671) ist eine Fläche für eine Wendeanlage festgesetzt. Die Größe der Wendeanlage ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.
Die Baustraßen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine weitergehende Unterteilung dieser Flächen ist nicht erforderlich. Die konkrete Gestaltung des Straßenraums (Stellplätze, Bäume, etc.) erfolgt erst im Rahmen des Straßenbauprojekts.

3.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Am Süd- und Westrand des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung der Bauflächen, die auch eine Schutz- und Pufferfunktion gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und dem geschützten Biotop im Westen aufweist. Die Breite der Pflanzflächen beträgt im Süden fünf Meter und an der Westgrenze acht Meter, damit der Aufbau einer dichten Hecke erfolgen kann.

Bauliche Anlagen (wie z. B. Gartenhäuser) sind mit der Ausnahme von Einfriedungen in diesem Bereich ausgeschlossen.

§ 5 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind bauliche Anlagen (mit der Ausnahme von Einfriedungen) nicht zulässig.

§ 6 Zur Eingrünung des Baugebietes sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit einer Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Pflanzverband 1.00 m x 1.50 m versetzt auf Lücke, dreireihig gemäß nachfolgend aufgeführter Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Schlehe	*- Prunus spinosa*
Feldahorn	*- Acer campestre*
Hainbuche	*- Carpinus betulus*
Eberesche	*- Sobus aucuparia*
Gewöhnliche Hasel	*- Corylos avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*- Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*- Crataegus monogyna*
Gewöhnl. Trauben-Kirsche	*-Prunus Padus*
Hunds-Rose	*- Rosa canina*
Silber-Weide	*- Salix alba*
Sal-Weide	*- Salix caprea*
Grau-Weide	*- Salix cinerea*
Gewöhnliche Mehlbeere	*- Sorbus aria*
Gewöhnlicher Schneeball	*- Vibumum opulus*

Als Krautsaum ist die Entwicklung einer Gras- und Staudenflur zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Neben dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ und in das Schutzgut „Boden“ verbessern die Gehölzpflanzungen die Lebensraumsituation für Gehölzbrüter, da zusätzlicher Brutraum geschaffen wird. Störungen der vorhandenen Brutvogelbestände im westlich angrenzenden geschützten Biotop werden durch die Festsetzung der acht Meter breiten Hecke als Pufferzone verringert.

Die fünf Meter breite Gehölzpflanzung am Südrand des Baugebietes ist erforderlich, um einen angemessenen Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen.

Der Hauptanteil der Ausgleichmaßnahmen erfolgt im Geltungsbereich 2 im Tal des Lütjenbergbaches. Dieser Bereich wurde bis ca. 1970 als Badeanstalt und anschließend zur Fischzucht genutzt, die seit mehreren Jahren aufgegeben wurde. Seitdem liegt die Fläche brach. Vorhanden sind noch die Staumauer und die

seitlichen Betoneinfassungen. Infolge der Stauhaltung und der Verrohrung befindet sich der Bach in einem wenig naturnahen Zustand. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Renaturierung zu einem naturnahen Bach des Berg- und Hügellandes mit Feinsubstrat. Hierzu werden die Staumauer und die Verrohrung bis zur Querung des Wirtschaftweges am Nordrand des Geltungsbereichs 2 vollständig zurückgebaut. Die überwachsenen seitlichen Betoneinfassungen des aufgelassenen Teiches werden nur soweit beseitigt, dass die Standfestigkeit des betroffenen Böschungsabschnitts weiterhin gewährleistet ist.

Für die Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen muss auf der Westseite des Geltungsbereichs 2 ein Teil des Gehölzbestandes entfernt werden. Ebenfalls nicht erhalten werden kann eine seit längerem aufgelassene Obstwiese im Bereich der Verrohrungsstrecke nördlich des Teiches. Die Obstbäume sind zum Teil abgängig und werden durch Baumjungwuchs und Gebüsche bedrängt. Nach Abschluss der Erdarbeiten zur Gewässerrenaturierung erfolgt an den freigemachten Stellen eine Nachpflanzung von Gehölzen, die charakteristisch für ein Fließgewässer sind.

§ 7 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 2 dient der Renaturierung zu einem naturnahen Bach des Berg- und Hügellandes mit Feinsubstrat. Hierzu werden die Staumauer und die Verrohrung bis zur Querung des Wirtschaftsweges am Nordrand des Geltungsbereichs vollständig zurückgebaut. Die überwachsenen seitlichen Betoneinfassungen des aufgelassenen Teiches werden nur soweit beseitigt, dass die Standfestigkeit des betroffenen Böschungsabschnitts weiterhin gewährleistet ist. Die im Rahmen der Renaturierungsarbeiten zu entfernenden Gehölze sind durch folgende Arten nachzupflanzen:

<u>Am Außenrand der Fläche:</u>

Eingriffliger Weißdorn	*- Crataegus monogyna*
Gewöhnl. Trauben-Kirsche	*-Prunus Padus*
Hunds-Rose	*- Rosa canina*
Schlehe	*- Prunus spinosa*
Gewöhnliche Esche	*- Fraxinus excelsior*

<u>Gewässernahe Standorte:</u>

Silber-Weide	*- Salix alba*
Sal-Weide	*- Salix caprea*
Bruch-Weide	*- Salix fragilis*
Mandel-Weide	*- Salix triandra*
Korb-Weide	*- Salix viminalis*

Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden:
Strauch: verpflanzt, Höhe 60 -100 cm
Baum: Heister, 3 x verpflanzt, mit Balle, Höhe 150 – 200 cm oder Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Mit Umsetzung der Maßnahme wird eine sehr hohe Aufwertung eines bislang stark beeinträchtigten Landschaftsbestandteils erreicht. Bis auf die Querungsstelle mit dem Wirtschaftsweg erfüllt der Bachlauf zukünftig ohne Unterbrechung die Kriterien eines gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotops. Damit kann der mit Aufstellung des Bebauungsplans legalisierte Eingriff in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ als ausgeglichen gewertet werden.

Zugleich wird mit der Renaturierung des Gewässerlaufes der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ zum Teil kompensiert, da im Bereich der Verrohrungsstrecke eingebrachter Fremdboden (u. U. auch Bauschutt, wie oberflächennah sichtbare Teile vermuten lassen) beseitigt und fachgerecht verwertet wird. Der ursprüngliche Boden am Grund und an den Rändern des Gewässerbettes kann damit regenerieren, was eine Aufwertung des Schutzgutes bedeutet. Ein darüber hinaus gehender funktionaler Ausgleich ist in diesem Bereich nicht realisierbar.

Eine Verbesserung ergibt sich auch für das Landschaftsbild, da die Struktur, Natürlichkeit und Eigenart eines kennzeichnenden Landschaftselementes wiederhergestellt wird. Visuell störend in Erscheinung tretende bauliche Anlagen (z. B. Staumauer, abgängige Einzäunung) werden entfernt, so dass sie das Landschaftsbild nicht mehr beeinträchtigen. Dieses Vorgehen steht im Einklang mit der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Waldgürtel zwischen Salzgitter-Osterlinde und Salzgitter-Bad (Salzgitterscher Höhenzug)", in welchem die Maßnahmenfläche sich befindet.

Die in den Geltungsbereichen 1 und 2 festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen reichen zur Eingriffskompensation in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ nicht aus, den planungsbedingten Verlust des hochwertigen (und deshalb besonders schutzwürdigen) Bodens vollständig auszugleichen.

Im Falle der Vollversiegelung eines Bodens ohne besondere Werte ist eine Kompensation im Flächenverhältnis von 1 zu 0,5 vorzunehmen. Bei einer neu versiegelten Grundfläche im B-Plangebiet in der Größenordnung von knapp 12.000 m² ergibt sich hinsichtlich der Kompensation ein Flächenbedarf von rund 6.000 m².

Dem gegenüber steht eine Verbesserung der Bodenfunktionen durch Beseitigung von Beeinträchtigungen auf einer Gesamtfläche von etwa 4.100 m² in den Geltungsbereichen 1 und 2. Es verbleibt ein Defizit von 1.900 m² Fläche der Wertstufe 1. Dies entspricht einem Äquivalent von 1.900 Werteinheiten.

Dieses Defizit wird durch die Inanspruchnahme einer 475 m² großen Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Salzgitter im Bereich SZ-Hallendorf südlich des Hillenholzknotens (Gemarkung Hallendorf, Flur 2, Flurstück 90/37) ausgeglichen. Diese Fläche weist die Wertstufe 4 auf (4 x 475 = 1.900). Hier wurde eine ehemalige Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt.

§ 8 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 3 dient dem dauerhaften Erhalt der Streuobstwiese(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.6 Zuordnungsfestsetzung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dem Gutachten zur Eingriffsregelung (Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur Eingriffs-/Ausgleichsdarstellung einschließlich Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz vom Büro Biodata GbR, Biologische Gutachten, Braunschweig, Dezember 2016) zufolge werden die durch die Planung verursachten Eingriffe durch die in den Geltungsbereichen 2 und 3 festgesetzten Flächen und Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Um die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe der Beitragssatzung der Stadt Salzgitter nach den §§ 135 a-c BauGB auf die Anlieger im Plangebiet umlegen zu können, ist eine so genannte Zuordnungsfestsetzung erforderlich. Die Fläche, auf welcher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB stattfinden, ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

§ 9 Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft i. S. von § 1a BauGB i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz werden außerhalb der Baugebiete kompensiert. Die Ausgleichsflächen der Geltungsbereiche 2 und 3 sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 22,9 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 77,1 % den Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über den Stukenbergweg an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle Salzgitter-Lichtenberg der Autobahn A 39 ist ca. 600 m entfernt.
Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind in jeweils ca. 600 m Entfernung an der Heerstraße und an der Burgbergstraße vorhanden.

4.1.2 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens erfolgt der notwendige Nachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken. Auf die

Festsetzung von konkreten Stellplatzflächen auf den Straßen- oder Bauflächen wird verzichtet, um die Nutzung der Flächen variabel zu halten.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

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

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

4.1.4 Regenwasserrückhaltung

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden sind direkte Versickerungen in die anstehenden Böden hinein nicht möglich. Die Einleitung des Regenwassers in den Lütjenbergbach ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.
Um das anfallende Niederschlagswasser kontrolliert abzuleiten, sieht das Entwässerungskonzept der ASG auf den Baugrundstücken die Anlagevon Regenwasserzisternen mit Dauerstau vor. Der Dauerstau der Zisternen ermöglicht es auch, das Niederschlagswasser im Rahmen der Gartenbewässerung dem Naturkreislauf (Boden, Luft) teilweise wieder zuzuführen. Die maximale Einleitmenge der Zisternen in den Hauptkanal soll bei 0,5 l/sek liegen.

Pro angefangene 400 m² versiegelter Grundfläche ist ein Rückhaltevolumen der Zisterne von 4 m³ auf einer Grundfläche von ca. 9 m² erforderlich. Die Grundfläche für die Anlage einer Zisterne pro Baugrundstück sichert die folgende Festsetzung:

§ 11 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je angefangene 400 m² versiegelter Grundstücksfläche 9 m² der Fläche des Baugrundstücks für eine unterirdische Zisterne mit Dauerstau vorzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Die maximale Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation, die im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung nachzuweisen ist, wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Die maximale Einleitmenge der Zisternen in das öffentliche Ableitungssystem darf 0,5 l/sek nicht überschreiten.

4.1.5 Immissionsschutz

Aufgrund des Abstandes von mindestens 600 m zur Autobahn A 39 und des geringen Verkehrsaufkommens auf dem Stukenbergweg sind keine Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz erforderlich.

Gewerbliche Betriebe oder Sportanlagen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der benachbarten Hofstelle können gelegentlich Emissionen (Staub, Gerüche, Pflanzenschutzmittel, Lärm) auftreten, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.1.6 Soziale Infrastruktur

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich 50 m nördlich des Plangebietes. Im Stadtteil Lichtenberg sind eine Kita, ein Kinder- und Jugendtreff sowie eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich ca. zwei Kilometer entfernt im Schulzentrum Fredenberg. In Lichtenberg stellt sich die Versorgungssituation mit Krippen- und Kindergartenplätzen aktuell als nicht ausreichend dar. Es ist vorgesehen, den durch das Baugebiet verursachten Mehrbedarf durch Tagespflegeangebote abzudecken.

4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Im westlichen Teil des B-Plangebietes steht eine mittlere Schwarzerde-Parabraunerde mit mittlerer Tongehaltsdifferenz an; im Ostteil eine Flache Pseudogley-Parabraunerde mit mittlerer Tongehaltsdifferenz. Hervorgegangen aus Löß über Geschiebelehm handelt es sich in beiden Fällen als Bodenart um tonige Schluffe, die in unterschiedlichem Maße schwach steinige, sandige Lehme überlagern bzw. mit diesen durchsetzt sind. Beide Böden weisen ein hohes Erosionspotential bezüglich Wasser sowie eine geringe Aggregatstabilität, die eine Verschlämmungsneigung bedingt, auf.

Die im Plangebiet anstehenden Bodenarten sind überwiegend schwach bis sehr schwach durchlässig. Es liegen sehr ungünstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr.1202. Es handelt sich um die Grabenböschung des Lütjenbergbaches. Bei im Jahr 1990 durchgeführten Sondierungen wurden im Böschungsbereich teilweise Bauschuttablagerungen gefunden. Laut Gutachter war das Gelände abschließend untersucht, ein Gefährdungspotenzial war nicht erkennbar.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover hat die dort vorhandenen Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfmittel (Bomben) keine Bedenken.
Da bei Erdarbeiten das Auffinden von anderen Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) nicht auszuschließen ist, enthält der Bebauungsplan den folgenden Hinweis:

2. *Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bomben, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.*

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet und näherem Umfeld befinden sich keine archäologischen Fundstellen oder Denkmale. In dem überplanten Bereich besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmale angetroffen werden. Deshalb sind die Erschließungsarbeiten durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Bezirksarchäologie Braunschweig archäologisch zu begleiten. Weitere Erdarbeiten in diesem Bereich müssen gegebenenfalls rechtzeitig angezeigt werden, um entsprechende Kontrollen durchführen zu können. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

4.4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen wurde im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur Eingriffs-/Ausgleichsdarstellung einschließlich Aussagen zum besonderen Artenschutz vom Büro Biodata GbR, Biologische Gutachten, Braunschweig, Dezember 2016 ermittelt.
Die Biotopausstattung und die Landschaftsstruktur im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Mai 2015 durch Geländebegehung aufgenommen worden. Die Ansprache der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2011); erfasst worden ist bis zu Ebene der Untereinheit.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer vollständigen Beseitigung der gegenwärtig im Planungsgebiet vorhandenen Biotope: Acker, Grünland, Halbruderale Gras- und Staudenflur, Brennnesselflur. Ersetzt werden dieser durch Einzel- oder Doppelhäuser zur Wohnnutzung nebst Hausgärten sowie die Anliegerstraßen. Zwei Teilflächen am Süd- und Westrand des Plangebietes sollen mit Bäumen, Sträuchern o. a. bepflanzt werden. Als Eingriff im Sinne des Gesetzes ist dieser Bereich nicht zu werten, da den sich ergebenden Zielbiotopen in aller Regel eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit zukommt als den derzeit vorhandenen Biotopen.

Keine Veränderungen sind für das vorhandene Wohnhaus mit Garten zu erwarten, ebenso bleibt der Wirtschaftsweg am Südrand des B-Plangebietes nebst den auf dem Wegerain stehenden Obstbäumen erhalten.

Die in den Geltungsbereichen 1 und 2 festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen reichen zur Eingriffskompensation in Bezug auf das Schutzgut „Boden“

nicht aus, den planungsbedingten Verlust von hochwertigem (und deshalb besonders schutzwürdigem) Boden vollständig auszugleichen.

Für die Vollversiegelung des Bodens ist eine Kompensation im Flächenverhältnis von 1 zu 0,5 vorzunehmen. Bei einer neu versiegelten Grundfläche im B-Plangebiet in der Größenordnung von knapp 12.000 m² ergibt sich hinsichtlich der Kompensation ein Flächenbedarf von rund 6.000 m².

Dem gegenüber steht eine Verbesserung der Bodenfunktionen durch Beseitigung von Beeinträchtigungen auf einer Gesamtfläche von etwa 4.100 m² in den Geltungsbereichen 1 und 2. Es verbleibt ein Defizit von 1.900 m² Fläche der Wertstufe 1. Dies entspricht einem Äquivalent von 1.900 Werteinheiten.

Dieses Defizit wird durch die Inanspruchnahme einer 475 m² großen Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Salzgitter im Bereich SZ-Hallendorf südlich des Hillenholzknotens (Gemarkung Hallendorf, Flur 2, Flurstück 90/37) ausgeglichen. Diese Fläche weist die Wertstufe 4 auf (4 x 475 = 1.900).

4.4.2 Geschützte Arten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptverbreitungsgebietes des **Feldhamsters** *(Cricetus cricetus)* in Niedersachsen. Zur Überprüfung einer aktuellen Besiedlung des Ackers im B-Plangebiet ist im August 2015, nach der Ernte der Feldfrucht (Raps), eine Sichtkontrolle auf Baue des Feldhamsters vorgenommen worden. Eine - methodisch günstigere - Kontrolle im Frühjahr auf wieder geöffnete Winterbaue konnte wegen des fortgeschrittenen Entwicklungsstandes der Feldfrucht nicht durchgeführt werden.
Auf keinem der kontrollierten Ackerschläge haben sich im Kartierjahr Hinweise auf eine Besiedlung durch Feldhamster ergeben. Es ist geboten, vor Beginn der Erschließung des Baugebietes den bisherigen Acker noch einmal auf eine Hamster-Besiedlung zu überprüfen.

Zur Erfassung der **Brutvogelfauna** wurden vier Geländebegehungen im Zeitraum Mai bis Juli 2015 durchgeführt. Im Kartierzeitraum sind im untersuchten Gebiet insgesamt 20 Vogelarten registriert worden. Ein Viertel von diesen ist als Nahrungsgast einzustufen, so der Mauersegler *(Apus apus)* , Mehl- *(Delichon urbicum)* und Rauchschwalbe *(Hirundo rustica),* deren Brutplätze sich im historischen Ortskern von Lichtenberg befinden, weiterhin der Buntspecht *(Dendrocopos major)* und der Gimpel *(Pyrrhula pyrrhula),* die in den nahe gelegenen Wäldern auf den Lichtenbergen brüten. Entsprechendes gilt für den Rotmilan *(Milvus milvus),* der allerdings zumeist über den Feldern westlich des B-Plangebietes gejagt hat, dieses eher nur sporadisch mit überflogen hat.

Von den Vögeln mit Status „Brutverdacht“ bzw. „Brutzeitfeststellung“ hat keiner seinen Brutplatz innerhalb des Planungsgebietes angelegt. Dieser hat sich jeweils ohne Ausnahme in den benachbarten Bereichen befunden, teils in den östlich angrenzenden Siedlungsteilen von Lichtenberg, teils in den Gehölzbeständen entlang des Lütjenbergbaches westlich des B-Plangebietes.

Typische Offenlandbrüter wie Feldlerche *(Aiauda arvensis)* und Wiesenschafstelze *(Motacil/a flave)* oder andere Charakterarten der Feldfluren, z. B. Rebhuhn *(Perdix perdix)* oderWachtel *(Coturnix coturnix),* sind als Brutvögel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen worden. Jedoch gibt es eine einzelne Beobachtung der Feldlerche zur Brutzeit auf dem südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Acker. Bruten der Art können für die Ackerschläge westlich des Planungsgebietes als sicher angenommen werden.

Auf dem Wegrain am Südrand des B-Plangebietes sind einzelne Tagfalter gesichtet worden, die nicht dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen. Auch aus anderen systematischen Gruppen sind im Bereich des B-Plangebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten während der Geländearbeiten festgestellt worden.

Innerhalb des überplanten Landschaftsausschnittes sind keine Farn- und Blütenpflanzen gefunden worden, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. in der landesweiten Roten Liste verzeichnet sind.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs 1 befindet sich im Geländeeinschnitt des Lütjenbergbaches die nicht mehr genutzte Stauanlage der früheren Badeanstalt. Eine im Frühjahr 2015 - zum Zeitpunkt des Laichgeschehens - durchgeführte stichprobenartige Untersuchung dieses Bereiches hat keine Nachweise von Lurchen - z. B. Erdkröten *(Bufo bufo),* Grasfröschen *(Rana temporaria)* oder Molchen, insbesondere Kammmolch *(Triturus cristatus)* - erbracht. Libellen sind an dem Bachabschnitt angrenzend an das B-Plangebiet im Sommer 2015 gleichfalls nicht gesichtet worden.

5 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.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von ca. 35 Bauplätzen für Eigenheime und ca. 3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet umfasst im Geltungsbereich 1 eine Gesamtfläche

von ca. 3,1 ha. In den Geltungsbereichen 2 und 3 werden auf einer Fläche von insgesamt 0,45 ha Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5.1.2 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 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- § 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 Ausgleich
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter: Wichtige Bereiche für Klima/Luft, geschützte Biotope, Keine Erweiterung über die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsbereiche hinaus.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich 1 grenzt direkt südlich an das Neubaugebiet mit eingeschossiger Wohnbebauung am Stukenbergweg an. Die Fläche wird bislang überwiegend als Pferdeweide und Ackerfläche genutzt. In Mitten der landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt ein Grundstück mit Wohnbebauung und großem Garten.
Östlich des Stukenbergweges befindet sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Süden grenzen Ackerflächen an.
Im Westen des Plangebietes grenzt ein Geländeeinschnitt mit Gehölzen und Bach an. Der Lütjenbergbach (auch Hammelbeeke genannt) mit seinem Umfeld ist als besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz erfasst. Entlang des Bachufers befindet sich ein ausgeprägter Vegetationsbestand, der das Landschaftsbild im Ortsrandbereich Lichtenbergs

prägt. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten von 133 m bis auf 123 m ü. NN ab.
Die ertragreichen Böden im Plangebiet werden überwiegend als Ackerfläche und Pferdewiese genutzt. Am Südrand ist ein von 15 Obstbäumen flankierter asphaltierter Feldweg vorhanden.

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Geltungsbereich 1 wie folgt dar:

Schutzgut Boden
Im westlichen Teil des B-Plangebietes steht eine mittlere Schwarzerde-Parabraunerde mit mittlerer Tongehaltsdifferenz an; im Ostteil eine Flache Pseudogley-Parabraunerde mit mittlerer Tongehaltsdifferenz. Hervorgegangen aus Löß über Geschiebelehm handelt es sich in beiden Fällen als Bodenart um tonige Schluffe, die in unterschiedlichem Maße schwach steinige, sandige Lehme überlagern bzw. mit diesen durchsetzt sind. Beide Böden weisen ein hohes Erosionspotential bezüglich Wasser sowie eine geringe Aggregatstabilität, die eine Verschlämmungsneigung bedingt, auf.
Bei Bodenwertzahlen von 88 bzw. 63 und Ackerzahlen von 92 bzw. 64 wird das ackerbauliche Ertragspotenzial für beide Böden mit »sehr hoch« angegeben.
Infolge der seit über 250 Jahren bestehenden Ackernutzung und der langjährigen intensiven Bewirtschaftungsweise ist bei der Ackerfläche von einer gewissen Degradierung des Bodens insbesondere aufgrund der wiederholten mechanischen Störung des Bodengefüges und des Eintrags von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, die das Bodenleben beeinträchtigen, auszugehen.
Erhebliche Bodenbelastungen sind für den betrachteten Bereich nicht bekannt.

Da Teilbereiche bereits seit Jahrhunderten ackerbaulich genutzt werden, lässt sich eine gewisse Beeinträchtigung der Böden ableiten, u. a. da diese eine geringe Aggregatstabilität aufweisen. Bei den Flachen Pseudogley-Parabraunerde kann zudem infolge Erosion (v. a. bei fehlendem Pflanzenbewuchs nach der Ernte der Feldfrucht) eine Profilverkürzung eingetreten sein.

Unter Berücksichtigung der Beeinträchtigungen ergibt sich bezüglich des Schutzgutes Boden eine hohe Bedeutung.

Schutzgut Wasser/Grundwasser
Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Plangebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwassersystem ist durch gezielte Ableitung und Bodenversiegelung infolge Überbauung etc. verändert. Zur Grundwassergüte liegen keine konkreten Angaben vor.

Bei einer geringen bis mittleren Grundwasserneubildungsrate und einem hohen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung erlangt das Plangebiet trotz seiner im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung für die Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung.

Einziges natürliches Oberflächengewässer im Umfeld des B-Plangebietes ist der Lütjenbergbach (Gewässer III. Ordnung). Dieses Gewässer ist als besonders geschütztes Biotop gemäß § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz erfasst. Das Gewässer darf nicht durch Eingriffe, Benutzungen oder Veränderungen beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kommt dem Planungsgebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei aufgrund der nach Osten hin vorgeschobenen Lage kontinentale Einflüsse merklich in Erscheinung treten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C, die Jahressumme der Niederschläge erreicht im Mittel einen Wert von 68 mm. Bei einer mittleren Verdunstung von 548 mm im Jahr ist die klimatische Wasserbilanz mit 136 mm im positiven Bereich.

Die Lage auf der Nordseite des Höhenzuges bedingt eine gegenüber dem Umland geringfügig niedrigere Durchschnittstemperatur, verminderte Windgeschwindigkeiten aus der Hauptwindrichtung sowie eine schwach verkürzte Vegetationsperiode.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist von einem insgesamt günstigen Zustand auszugehen, da Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen (Industrieanlagen, überregionale Straßen etc.) abseits der Hauptwindrichtung liegen. Kritische lufthygienische Konstellationen sind im Bereich des Ortes bislang nicht bekannt geworden; durch die weitgehende Offenheit der Landschaft in nordwestliche Richtung ist ein intensiver Luftaustausch möglich.

Die Bedingungen bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft weichen im Bereich des Planungsgebietes nicht wesentlich von denen im Klimaraum ab. Belastungs- und Ausgleichsräume stehen im betrachteten Gebiet funktional in enger Verbindung, so dass keine lokalklimatisch extremen Belastungssituationen zu verzeichnen sind. Die Schadstoffbelastung erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da aufgrund der Offenheit des Geländes mit der Hauptwindrichtung ein relativ ungehinderter Luftaustausch möglich ist.

Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut erlangt der von dem Lütjenbergbach durchflossene Geländeeinschnitt (Hammelbeeke), der eine wichtige Kaltluftbahn darstellt und über das Planungsgebiet hinaus nicht unwesentlich zum Klimaausgleich und Regeneration belasteter Luft beiträgt.
Die übrigen Landschaftsteile im näheren Umfeld des Planungsgebietes, insbesondere dieses selbst, wirken sich in ihrer jetzigen Ausprägung nicht oder nur wenig begünstigend auf das Lokalklima und die Luftsituation aus.

Lokalklimatisch ist das B-Plangebiet entsprechend seiner Biotopausstattung als Belastungsraum einzustufen. Durch die Geländetopographie mit dem Kerbtal des

Lütjenbergbachs als natürliche Frischluftleitbahn und die Nähe zu einem ausgedehnten Waldgebiet als Ausgleichsraum ergeben sich jedoch günstige Bedingungen für einen Klimaausgleich, so dass kritische Situationen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptverbreitungsgebietes des **Feldhamsters** *(Cricetus cricetus)* in Niedersachsen. Zur Überprüfung einer aktuellen Besiedlung des Ackers im B-Plangebiet ist im August 2015, nach der Ernte der Feldfrucht (Raps), eine Sichtkontrolle auf Baue des Feldhamsters vorgenommen worden. Eine - methodisch günstigere - Kontrolle im Frühjahr auf wieder geöffnete Winterbaue konnte wegen des fortgeschrittenen Entwicklungsstandes der Feldfrucht nicht durchgeführt werden.
Auf keinem der kontrollierten Ackerschläge haben sich im Kartierjahr Hinweise auf eine Besiedlung durch Feldhamster ergeben.

Zur Erfassung der **Brutvogelfauna** wurden vier Geländebegehungen im Zeitraum Mai bis Juli 2015 durchgeführt.

Im Kartierzeitraum sind im untersuchten Gebiet insgesamt 20 Vogelarten registriert worden. Ein Viertel von diesen ist als Nahrungsgast einzustufen, so der Mauersegler *(Apus apus)* , Mehi- *(Delichon urbicum)* und Rauchschwalbe *(Hirundo rustica),* deren Brutplätze sich im historischen Ortskern von Lichtenberg befinden, weiterhin der Buntspecht *(Dendrocopos major)* und der Gimpel *(Pyrrhula pyrrhula),* die in den nahe gelegenen Wäldern auf den Lichtenbergen brüten. Entsprechendes gilt für den Rotmilan *(Milvus milvus),* der allerdings zumeist über den Feldern westlich des B-Plangebietes gejagt hat, dieses eher nur sporadisch mit überflogen hat.

Von den Vögeln mit Status „Brutverdacht“ bzw. „Brutzeitfeststellung“ hat keiner seinen Brutplatz innerhalb des Planungsgebietes angelegt. Dieser hat sich jeweils ohne Ausnahme in den benachbarten Bereichen befunden, teils in den östlich angrenzenden Siedlungsteilen von Lichtenberg, teils in den Gehölzbeständen entlang des Lütjenbergbaches westlich des B-Plangebietes.

Typische Offenlandbrüter wie Feldlerche *(Aiauda arvensis)* und Wiesenschafstelze *(Motacil/a flave)* oder andere Charakterarten der Feldfluren, z. B. Rebhuhn *(Perdix perdix)* oder Wachtel *(Coturnix coturnix) ,* sind als Brutvögel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen worden. Jedoch gibt es eine einzelne Beobachtung der Feldlerche zur Brutzeit auf dem südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Acker. Bruten der Art können für die Ackerschläge westlich des Planungsgebietes als sicher angenommen werden.

Auf dem Wegrain am Südrand des B-Plangebietes sind einzelne Tagfalter gesichtet worden, die nicht dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen. Auch aus

anderen systematischen Gruppen sind im Bereich des B-Plangebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten während der Geländearbeiten festgestellt worden.

Innerhalb des überplanten Landschaftsausschnittes sind keine Farn- und Blütenpflanzen gefunden worden, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. in der landesweiten Roten Liste verzeichnet sind.

Im Geltungsbereich 2 befindet sich im Geländeeinschnitt des Lütjenbergbaches die nicht mehr genutzte Stauanlage der früheren Badeanstalt. Eine im Frühjahr 2015 - zum Zeitpunkt des Laichgeschehens- durchgeführte stichprobenartige Untersuchung dieses Bereiches hat keine Nachweise von Lurchen - z. B. Erdkröten *(Bufo bufo),* Grasfröschen *(Rana temporaria)* oder Molchen, insbesondere Kammmolch *(Triturus cristatus)* - erbracht. Libellen sind an dem Bachabschnitt angrenzend an das B-Plangebiet im Sommer 2015 gleichfalls nicht gesichtet worden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet und dessen näheres Umfeld als betrachteter Landschaftsausschnitt weisen insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Die natürlicherweise insgesamt nicht sonderlich hohe landschaftliche Vielfalt an charakteristischen Geländeformen und an natürlichen oder zumindest naturnahen Landschaftselementen wird durch unterschiedliche Nutzungen weitgehend überdeckt. Besondere Bedeutung erlangt in dieser Hinsicht der von dem Lütjenbergbach durchflossene Hangeinschnitt als prägende Struktur im betrachteten Gebiet. Eine gewisse Gliederung und Belebung erfährt das Gebiet zudem noch durch die Obstbaumreihe am Südrand des Plangebietes.

Der übrige Landschaftsteil wirkt monoton und lässt eine Natürlichkeit weitestgehend missen. Die landschaftliche Eigenart ist kaum noch erkennbar, auch da der ursprünglich ländlich geartete Siedlungsbereich eine deutliche städtische Überprägung erfahren hat, wodurch dessen Gestalt in ihren historisch gewachsenen Dimensionen und ihrer Maßstäblichkeit gestört wird.

Dem Plangebiet kommt bezüglich des Schutzgutes insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

An der Süd- und Westseite grenzt das Plangebiet direkt an das 1965 ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Waldgürtel zwischen Salzgitter-Osterlinde und Salzgitter-Bad“ an.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein Grundstück mit Einzelhausbebauung und Garten, in dem auch einige ältere Obstbäume sowie verschiedene Koniferen stehen. ·

Schutzgut Mensch

Quellen hoher Lärmemissionen befinden sich nicht im betrachteten Landschaftsausschnitt. Die Autobahn A 39 verläuft mehr als 600 m vom Plangebiet entfernt, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Anlagen, die durch Geruchsimmissionen die Landschaft erheblich belasten, sind im Umfeld des Planungsgebietes gleichfalls nicht vorhanden. Die angrenzende Wohnbebauung ist ortsüblichen Emissionen (Staub, Pflanzenschutzmittel, Lärm) aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Mit Verwirklichung der durch den B-Plan rechtlich zulässig werdenden Bauvorhaben kommt es durch Straßen- und Wohnungsbau zu einer Neuversiegelung und damit Beeinträchtigung von bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an dieser Stelle unwiederbringlich derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht.

Im Bereich zukünftiger Gärten wird der Boden in aller Regel durch Kulturmaßnahmen (ggf. auch Aufschüttungen wegen des hängigen Geländes) irreversibel derart verändert, dass er zu einem so genannten Hortisol (Gartenboden) wird, der in seinen Eigenschaften deutlich vom ursprünglichen Bodentyp abweicht.
Aufgrund der den Böden im B-Plangebiet zuzumessenden besonderen Bedeutung und Schutzwürdigkeit aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit bzw. des im landesweiten Vergleich hohen bis äußerst hohen Ertragspotentials sind die Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten, der zu kompensieren ist.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Die anlagebedingte Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen verursacht eine stellenweise Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser und führt damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des betroffenen Grundwasserleiters ist dennoch nicht auszugehen, da in Relation zu diesem das Plangebiet eine geringe Fläche aufweist; zudem trägt dieses aufgrund der natürlicherweise niedrigen Versickerungsrate nur unwesentlich zur Grundwasserneubildung bei.

Bei Beachtung der einschlägigen Regelwerke ist von keinem merklich erhöhten Gefährdungspotential bezüglich einer Grundwasserverschmutzung aufgrund des Vorhabens auszugehen. Mögliche bestehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die Anwendung von Agrochemikalien werden im Planungsgebiet vollständig abgestellt.

Durch die Festsetzung von Flächen für Zisternen wird im Plangebiet die Rückhaltung von Niederschlagswasser gewährt.

Oberflächengewässer werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes direkt nicht berührt. Das Tal des Lütjenbergbaches liegt außerhalb des Plangebietes. Einleitungen von im B-Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser in den Bach sind aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht erlaubt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der relativ geringen Intensität der planungsbedingten Veränderungen liegt bezüglich des Schutzgutes insgesamt kein Eingriff im Sinne des Gesetzes vor.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Mit der vorgesehenen Entwicklung eines Gebietes mit Wohnbebauung wird die bestehende kleinklimatische Belastungssituation weiter verstärkt. Zu erwarten ist vor allem eine leichte Erhöhung des Temperaturmittels, nicht zuletzt da der Luftaustausch mit der Umgebung infolge der Barrierewirkung der neuerlichen Bebauung und der höheren aerodynamischen Oberflächenrauhigkeit herabgesetzt wird. Zudem kommt es zu einer weiteren Einengung der Kaltluftabflussbahn entlang des Bachtales westlich des Plangebietes.

Die Belastung durch Luftschadstoffe wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand leicht erhöhen. Unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind jedoch keine über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden UmweltbeIastungen zu erwarten.

Nach Art und Umfang der geplanten Bebauung werden sich die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima I Luft aller Voraussicht nach nur kleinräumig auf das nähere Umfeld des Plangebietes auswirken. Da diesem insgesamt eine nur durchschnittliche Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut zukommt, werden sich mit der Realisierung der mit der Aufstellung des B-Plans rechtlich zulässig werdenden Bebauung keine im Sinne des BNatSchG erheblichen Eingriffe in das Schutzgut ergeben.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer vollständigen Beseitigung der gegenwärtig im Planungsgebiet vorhandenen Biotope: Acker, Grünland, Halbruderale Gras- und Staudenflur, Brennnesselflur. Ersetzt werden diese durch Einzel- oder Doppelhäuser zur Wohnnutzung nebst Hausgärten sowie die Anliegerstraßen. Zwei Teilflächen am Süd- und Westrand des Planungsgebietes sollen mit Bäumen, Sträuchern o. a. bepflanzt werden. Als Eingriff im Sinne des Gesetzes ist dieser Planungsteil nicht zu werten, da den sich ergebenden Zielbiotopen in aller Regel eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit zukommt als den derzeit vorhandenen Biotopen.

Keine Veränderungen sind für das vorhandene Wohnhaus mit Garten zu erwarten, ebenso bleibt der Wirtschaftsweg am Südrand des B-Plangebietes nebst den auf dem Wegerain stehenden Obstbäumen erhalten.

Mit den Veränderungen im Biotopbestand einher geht ein Wechsel in der Flächennutzung. Beides zusammen führt dazu, dass die Möglichkeiten zur Besiedlung des Areals durch Tiere nachhaltig verändert werden.

Durch die geplante Bebauung einer bislang offenen Ackerfläche wird ein nutzbares Brutareal für typische Offenlandarten unter den Vögeln endgültig vernichtet, da der verbleibende Acker zwischen dem B-Plangebiet und dem Wald auf den Lichtenbergen nicht mehr die Habitatpräferenzen dieser Arten erfüllt. Von einer Einzelsichtung abgesehen sind entsprechende Arten allerdings in 2015 schon nicht mehr in diesem Bereich nachgewiesen worden. Als Brutareal bleibt jedoch die Feldflur westlich des Planungsgebietes, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei den lokalen Populationen der jeweilige Erhaltungszustand durch die Eingriffe sich nicht signifikant verschlechtern wird.

Da konkrete Brutnachweise aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorliegen, ergibt sich bezüglich der Artengruppe der Vögel kein Eingriff im Sinne des Gesetzes. Die gegebene Funktion der Ackerparzelle als Nahrungshabitat für diverse Vögel fällt nicht unter die Schutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzuleiten, da in erreichbarer Entfernung Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Für Laufkäfer der Ackerfluren erfolgt eine Verkleinerung ihres Lebensraumes. Da das Plangebiet allerdings nur einen relativ geringen Teil des gesamten durch die Laufkäfergruppe besiedelbaren Areals ausmacht, werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine die lokalen Populationen gefährdenden Beeinträchtigungen eintreten.

Auch für andere artenschutzrechtlich relevante Arten lassen sich nach Datenlage keine als Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu wertende Beeinträchtigungen ableiten. Für die Mehrzahl der in Betracht zu ziehenden Arten liegen keine Nachweise aus dem Plangebiet vor; bedingt durch die für sie ungeeigneten Habitatbedingungen. Die für Fledermäuse anzunehmende Funktion des Gehölzbestandes entlang des Lütjenbergbachs als Leitstruktur beim Flug zwischen Quartier und Jagdgebiet bzw. für die Jagd selbst bleibt auch bei Realisierung der geplanten Bebauung erhalten.

ln der Gesamtsicht ergibt sich, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtlichen Voraussetzungen für wesentliche Änderungen von Gestalt und Nutzung der im Planungsgebiet vorhanden Grundflächen geschaffen werden, was insgesamt als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne des Gesetzes zu werten ist und der Kompensation bedarf. Spezifische Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz werden nicht erforderlich. Es ist jedoch geboten. vor Beginn der Erschließung des Baugebietes den bisherigen Acker noch einmal auf eine Hamsterbesiedlung zu überprüfen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit Überbauung der Fläche kommt es zu einer Überdeckung der spezifischen Topographie im betrachteten Landschaftsausschnitt. Dessen Eigenart als hängiges Gelände mit einem senkrecht zur Hangneigung verlaufenden Bachtal in morphologisch wenig veränderter Ausbildung geht partiell verloren. Das in Teilen noch ländlich geprägte Gebiet mit Acker- und Grünlandflächen, die bereichsweise von Gehölzbeständen eingefasst sind, erfährt eine völlige Umgestaltung hin zu einem städtisch gearteten Siedlungsgebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung ohne Bezug zum Landschaftsraum. Mit der bestehenden Bebauung nördlich des B-Plangebietes ist ein entsprechend gestaltetes Areal bereits gegeben, so dass sich keine grundlegende Änderung des landschaftlichen Aspektes ergibt.

Trotz dieser und weiterer Vorbelastungen - z. B. aufgrund der deutlichen anthropogenen Überprägung der vorhandenen Biotope und Verarmung deren Artenspektrums - erreicht der betrachtete Landschaftsausschnitt hohe Bedeutung bezüglich des Schutzgutes. Die zu erwartenden Veränderungen sind folglich als erheblicher Eingriff zu werten, der der Kompensation bedarf.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das vorhandene Wohngebäude im Plangebiet ergeben sich keine Auswirkungen.

Schutzgut Mensch

Mit der Bebauung vormals ackerbaulich genutzter Flächen werden sich einerseits die aus der Landwirtschaft resultierenden Emissionen (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Staub, Schall) für die angrenzende Wohnbebauung reduzieren.
Andererseits werden sich die Emissionen durch Hausbrand und Kraftfahrzeugverkehr durch zusätzliche Gebäude und Fahrzeuge erhöhen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Wechselbeziehungen von Belang bestehen zwischen:

- Boden – Wasser

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

- Boden – Tieren und Pflanzen

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

- Tieren und Pflanzen – Landschaft

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

5.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen. Die Fläche würde wie bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gilt als allgemeiner Grundsatz, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Unter Ausschluss der so genannten Nullvariante (Nichtumsetzung der Planung) können keine Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung getroffen werden. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche ist im Hinblick auf eine rationelle Nutzung des Baugebietes nicht zielführend.

Der für den Westrand des Planungsgebietes vorgesehene Pflanzstreifen kann als Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen angesehen werden, da damit ein gewisser Schutz des naturschutzfachlich wertvollen Bachtales erzielt wird.

Da direkt südlich an den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans das Landschaftsschutzgebiet „Salzgitter-Höhenzug“ angrenzt, ist eine landschaftliche Einbindung des B-Plangebietes in diese Richtung erforderlich. Hierzu wird nördlich des Wirtschaftsweges ein Pflanzstreifen für Gehölze von 5 m Breite auf den Bauflächen festgesetzt.
Mit beiden Pflanzflächen wird neben einer Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut „Landschaftsbild“ auch die Beeinträchtigung von (hochwertigem) Boden reduziert.

Der Hauptanteil der Ausgleichmaßnahmen erfolgt im Geltungsbereich 2 im Tal des Lütjenbergbaches, direkt südwestlich der geplanten Wohnbauflächen. Dieser Bereich wurde bis ca. 1970 als Badeanstalt und anschließend als Fischzucht genutzt, die seit mehreren Jahren aufgegeben wurde. Seitdem liegt die Fläche brach. Vorhanden sind noch die Staumauer und die seitlichen Betoneinfassungen. Infolge der Stauhaltung befindet sich der Bach in einem wenig naturnahen Zustand. Ziel der Ausgleichsmaßnahme die Renaturierung zu einem naturnahen Bach des Berg- und Hügellandes mit Feinsubstrat. Hierzu werden die Staumauer und die Verrohrung bis zur Querung des Wirtschaftweges vollständig zurückgebaut. Die überwachsenen seitlichen Betoneinfassungen des aufgelassenen Teiches werden nur soweit beseitigt, dass die Standfestigkeit des betroffenen Böschungsabschnitts weiterhin gewährleistet ist. Für die Umsetzung der Ausgleich-

maßnahmen muss auf der Westseite des Geltungsbereichs 2 ein Teil des Gehölzbestandes entfernt und durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

Mit Umsetzung der Maßnahme wird eine sehr hohe Aufwertung eines bislang stark beeinträchtigten Landschaftsbestandteils erreicht. Bis auf die Querungsstelle mit dem Wirtschaftsweg erfüllt der Bachlauf zukünftig ohne Unterbrechung die Kriterien eines gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotops. Damit kann der mit Aufstellung des Bebauungsplans legalisierte Eingriff in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ als ausgeglichen gewertet werden.

Zugleich wird mit der Renaturierung des Gewässerlaufes der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ zum Teil kompensiert, da im Bereich der Verrohrungsstrecke eingebrachter Fremdboden (u. U. auch Bauschutt, wie oberflächennah sichtbare Teile vermuten lassen) beseitigt und fachgerecht verwertet wird. Der ursprüngliche Boden am Grund und an den Rändern des Gewässerbettes kann damit regenerieren, was eine Aufwertung des Schutzgutes bedeutet. Ein darüber hinaus gehender funktionaler Ausgleich ist in diesem Bereich nicht realisierbar.

Eine Verbesserung ergibt sich auch für das Landschaftsbild, da die Struktur, Natürlichkeit und Eigenart eines kennzeichnenden Landschaftselementes wiederhergestellt wird. Visuell störend in Erscheinung tretende bauliche Anlagen (z. B. Staumauer, abgängige Einzäunung) werden entfernt, so dass sie das Landschaftsbild nicht mehr beeinträchtigen.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut »Boden«

Um den Verlust des hochwertigen (und deshalb besonders schutzwürdigen) Bodens vollständig auszugleichen ist als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung neben den in den Geltungsbereichen 1 und 2 vorgesehenen Maßnahmen eine zusätzliche Aufwertung erforderlich. Diese Aufwertung wird durch die Inanspruchnahme einer Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Salzgitter im Geltungsbereich 3 erreicht.

Der Geltungsbereich 3 befindet sich südwestlich des Hillenholzknotens (Kreuzung Industriestraße Mitte/Nord-Süd-Straße). Diese Fläche ist als Streuobstwiese hergerichtet.

5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Von der Festsetzung eines reinen Wohngebietes wurde abgesehen, da im Baugebiet ein Mindestmaß an Nutzungsmischung möglich sein soll. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde der vorrangigen Ansiedlung von Eigenheimen nicht entsprechen.

Auf die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durch eine deutliche Verkleinerung der Wohnbauflächen zugunsten von Ausgleichsflächen wurde verzichtet, um der hohen Lagegunst der Fläche und der hohen Wohnbaulandnachfrage in SZ-Lichtenberg zu entsprechen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für das Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsdarstellung erfolgte die Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2011).

Zur Ermittlung einer möglichen Belastung der Fläche durch Abwurfkampfmittel wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen eine Auswertung alliierter Luftbilder durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet (Geltungsbereich 1) grenzt direkt südlich an das Neubaugebiet westlich des Stukenbergweges an. Die Fläche wird bislang überwiegend als Ackerfläche und Pferdeweide genutzt.
Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Bauplätzen für ca. 35 eingeschossige Eigenheime und ca. 3 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Am Süd- und Westrand der Bauflächen erfolgt die Festsetzung von fünf, bzw. acht Meter breiten Pflanzstreifen zur Anlage einer Hecke.

Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an den Stukenbergweg und an die Straße Unter der Burg. Die Rückhaltung des Niederschlagwassers erfolgt durch Zisternen auf den Baugrundstücken. Der von Obstbäumen flankierte Feldweg im Süden des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind zwei externe Ausgleichsflächen erforderlich. Der Geltungsbereich 2 grenzt südwestlich an das Baugebiet an. Die Fläche der ehemaligen Badeanstalt wird ökologisch aufgewer-

tet. Ziel der Ausgleichsmaßnahme die Renaturierung des Lütjenbergbaches zu einem naturnahen Bach. Hierzu werden die Staumauer und die Verrohrung bis zur Querung des Wirtschaftsweges vollständig zurückgebaut.

Der Geltungsbereich 3 umfasst eine Fläche des Ökokontos der Stadt Salzgitter und liegt an der Nord-Süd-Straße in der Gemarkung Hallendorf. Diese Fläche ist als Streuobstwiese hergerichtet.

6 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 26.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.
Der Ortsrat der Ortschaft Nordwest hat in diesem Zusammenhang angeregt, auch Flächen für Eigentumswohnungen und für seniorengerechtes Wohnen zu schaffen. Dieser Anregung wurde insoweit nachgekommen, dass für einen Teilbereich direkt am Stukenbergweg eine zweigeschossige Bebauung ohne Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten zulässig ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.07.2015 bis 24.08.2015 durchgeführt. Es liegen 13 Stellungnahmen vor. Der Forderung der Polizeiinspektion Salzgitter/Peine/Wolfenbüttel zur Regelung der Gestaltung von Hecken, Mauern und Zäune im Bereich der Grundstückszufahrten wurde nicht entsprochen. Die Voraussetzungen für eine Festsetzung im Bebauungsplan nach dem Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. einer örtlichen Bauvorschrift nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) liegen nicht vor. Ebenso wurde dem Wunsch der Telekom AG zur Festsetzung von Leitungsrechten innerhalb der Straßenverkehrsflächen nicht entsprochen, da diese nicht erforderlich sind.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.02.2016 bis 03.03.2016 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 06.07.2017 bis 07.08.2017 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die zu einer Änderung des Planes führten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.07.2017 bis 07.08.2017 statt. Es sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

7 Eingriff in andere Planungen

Andere Planungen werden nicht berührt.

8 Durchführung und Kosten

Das Plangebiet ist überwiegend im Eigentum der Stadt Salzgitter. Die städtischen Flächen sollen durch den Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung erschlossen und vermarktet werden.
Angaben zu Kosten für den Straßenbau und die sonstige Erschließung liegen bislang nicht vor.

Salzgitter, am 01.11.17

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz

Diese Begründung wurde in der Sitzung am 20.12.2017 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5 zur Vorlage Nr.0917/17) durch den Rat der Stadt Salzgitter beschlossen.
Die Anlage 5 zur Vorlage Nr. 0917/17 vom 01.11.2017 wird Bestandteil der Begründung.

Salzgitter, am 31.01.2018

gez. Klingebiel L.S.
……
(Oberbürgermeister)

Anlage 5 zur Vorlage 0917/17

61 01.11.2017
61.1.2

Bebauungsplan Lich 24 für SZ-Lichtenberg „Westlich Stukenberg – 2. Bauabschnitt“
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2015 bis 24.08.2015

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
1	WEVG / 21.07.15	Die uns mit Schreiben vom 17.07.2015 zugesandten Planungsunterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft. Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.	-
2	Wasserverband Peine / 23.07.2015	Zum o. g. Bebauungsplan sind unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen, da sich das Plangebiet außerhalb unseres Versorgungsgebietes und außerhalb unserer Trinkwasser--Transportleitungstrasse (zur Anbindung an die HWW-Leitung) befindet.	-
3	Forstamt Liebenburg / 24.07.2015	Zum gegenwärtigen Verfahrensstand werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.	-
4	IHK Braunschweig / 23.07.2015	Keine Bedenken.	-
5	Harzwasserwerke / 27.07.2015	Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind nicht betroffen.	-
6	Samtgemeinde Baddeckenstedt /	Durch das Verfahren werden Belange der Samtgemeinde Baddeckenstedt nicht berührt.	-

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	30.07.2015		
7	Glückauf Immobilien / 10.08.2015	Die Interessen unserer Konzerngesellschaft Salzgitter AG werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.	-
8	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst / 05.08.2015	Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Am 11.08.2015 wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit der kostenpflichtigen Auswertung der Luftbilder beauftragt. Mit Stellungnahme vom 09.10.2015 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst das Ergebnis der Auswertung mitgeteilt: Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten andere Kampfmittel (Granaten, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
9	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH / 05.08.2015	Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	-

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
10	Deutsche Telekom Technik GmbH / 28.07.2015	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten und festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Leitungen befinden sich im Straßenraum des Stukenbergweges. . **Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.** Begründung: Die von der Telekom gewünschte Festsetzung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf den geplanten Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die gewünschte Eintragung von Grunddienstbarkeiten kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Die Abstimmung und Sicherung der Leitungstrassen aller Versorgungsunternehmen erfolgt im Rahmen des Tiefbau- und Straßenbauprojektes. Dort werden Trassenpläne erstellt und mit den Leitungsträgern (und damit auch der Telekom) abgestimmt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
11	Polizeiinspektion Salzgitter /Peine/ Wolfenbüttel / 14.08.2015	Bei der Anbindung der Straßen des Planungsgebietes an das bestehende Verkehrsnetz bzw. innerhalb des Bebauungsplanes sind bereits bei Planung der Verkehrsflächen und Gestaltung der Knotenpunkte die späteren verkehrsrechtlichen Regelungen zu berücksichtigen. An Kreuzungen und Einmündungen darf die Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Gestaltung der Grundstücke die erforderlichen Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Diese Bestimmung sollte in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind. An Straßen deren Gehwege erfahrungsgemäß häufiger von radfahrenden Kindern bis zum 10. Lebensjahr befahren werden, z. B. in der Nähe von Schulen, Sport- oder Spielplätzen bzw. im Verlauf von Schulwegen, sollte diese Bestimmung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden. Um Parkverstöße und damit einhergehende Beschwerden von Anwohnern, polizeiliche Einsätze oder nachträgliche Veränderungen zu verhindern, sollten entsprechende bauliche / gestalterische Maßnahmen im Plangebiet Berücksichtigung finden.	**Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Begründung:** Die Planung der Verkehrsflächen und Gestaltung der Kreuzungen und Einmündungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern eines gesonderten Straßenbauprojekts. Die Sicherstellung von Sichtbeziehungen (Sichtdreiecken) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche und die Prävention von Parkverstößen dienen nicht der Verwirklichung städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten. Deshalb liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung im Bebauungsplan nach dem Festsetzungskatalog gemäß § 9 Baugesetzbuch bzw. einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung nicht vor.
12	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / 28.08.2015	Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung: Ziel vorliegender Bebauungsplanaufstellung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil SZ-Lichtenberg im Bereich des Stukenbergweges. Die Gebietsgröße wird mit rd. 2,7 ha angegeben – sie soll Bauplätze für ca. 35 Eigenheime schaffen. Wir weisen darauf hin, dass sich angrenzend weitere landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, von welchen im Rahmen der Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen ausgehen können. Emissionen können im Plangebiet in Form von Staub, Gerüchen und Geräuschen auftreten und sind als ortsüblich hinzunehmen.	Auf die ortsüblichen Immissionen durch die Landwirtschaft wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		Der durch das Vorhaben überplante Wirtschaftsweg muss dem landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen – es wäre bei Umsetzung der Planung sicherzustellen, dass eine uneingeschränkte Nutzbarkeit auch weiterhin gegeben wäre.	Der Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes ist entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
		Da mit der Umsetzung der Planung ein Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehen würde, nachfolgende Ausführungen, wie auch bereits in anderen Verfahren bereits angemerkt, zur Berücksichtigung:	
		Trotz einer auf regionaler Ebene insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl ist eine weiter ansteigende Siedlungsflächenentwicklung zu beobachten. Vor dem Hintergrund derartiger Entwicklungen hat der Gesetzgeber den Schutz von Grund und Boden durch eine Reihe rechtlicher Vorgaben gestärkt, die zu berücksichtigen und planerisch abzuarbeiten sind. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird hiermit nicht ausgeschlossen, ist aber mit einer erhöhten Darlegungspflicht verbunden. Wir halten es daher für geboten, die Begründung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend zu ergänzen.	
		Darzustellen ist, inwiefern dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Das BauGB sieht hierzu gem. §1a vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bisher finden sich hierzu im Begründungstext keine Angaben, es wird lediglich auf eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland verwiesen.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt im Kapitel 2.3 „Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen“ ausführlich eingegangen.
		Neben der Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist die Landwirtschaft auch durch die hiermit verbundene Abarbeitung der Eingriffsregelung betroffen. Gemäß § 15(3) BNatSchG ist hierbei auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Auch zu diesem Punkt finden sich im Begründungstext bisher keine Angaben im Sinne der	Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung standen weder der Umfang noch die Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fest. Im weiteren Planverfahren wurden die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft ermittelt und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaß-

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		gesetzlich vorgegebenen Alternativenprüfung. Sinnvoll wäre im Rahmen einer flexiblen Handhabung der Eingriffsregelung beispielsweise, dass bei teilräumlich differenzierter Siedlungsentwicklung eine Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen in Kommunen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erfolgt. Insgesamt sehen wir die mit den o.g. rechtlichen Vorgaben verbundene Begründungspflicht nicht hinreichend erfüllt und können der Planung in der vorgelegten Form nicht zustimmen.	nahmen bestimmt. Der überwiegende Ausgleich der durch die Planung ermittelten Eingriffe findet im Plangebiet selbst durch Eingrünungsmaßnahmen sowie im Bereich der ehemaligen Badeanstalt statt. Somit werden dafür keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus der Nutzung genommen. Lediglich für den Geltungsbereich 3 wird eine 475 m² große landwirtschaftliche Fläche im Rahmen des Ökokontos der Stadt Salzgitter zu einer Streuobstwiese umgewandelt. Die Landwirtschaftskammer hat mit Stellungnahme vom 07.08.2017 (siehe Nr. 28) ihre Zustimmung zu diesen Festsetzungen gegeben.
13	Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen / 20.08.2015	Da es sich um die Überplanung von Ackerbauflächen zum Zwecke der Schaffung von Bauplätzen für den privaten Wohnungsbau handelt, äußern wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung keine Bedenken zu Ihren Planungen.	-

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2016 bis 03.03.2016

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2017 bis 07.08.2017

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
14	Polizeiinspektion Salzgitter/ Peine/ Wolfenbüttel / 04.07.2017	Zu der o. g. Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Gewährleistung der Beachtung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der dortigen Tempo-30-Zone wird an der Einmündung Stukenbergweg / Baustraße 1671 die Vorfahrtregelung „recht-vor-links“ empfohlen. Die Einmündung sollte baulich entsprechend gestaltet werden, um den Verkehrsteilnehmern eine nachvollziehbare und selbsterklärende Gestaltung zu bieten. Bzgl. der weiteren (Ausbau-) Planungen wird um weitere Beteiligung gebeten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Gestaltung des Kreuzungsbereichs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
15	Landkreis Wolfenbüttel / 06.07.2017	Zu dem Bebauungsplanentwurf der Stadt Salzgitter habe ich keine Anregungen vorzubringen.	-
16	Deutsche Telekom Technik / 10.07.2017	Sollte sich seit unserer Stellungnahme vom 28.07.2015 keine Änderung ergeben haben, gilt diese weiterhin.	Die Planung hat sich nicht geändert. Die Stellungnahme der Telekom wird unter Nr.10 behandelt.
17	Harzwasserwerke / 07.07.2017	Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der genannten Maßnahme nicht betroffen.	-
18	Glückauf Immobilien / 06.07.2017	Unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 10.08.2015 teilen wir Ihnen mit, dass die Interessen unserer Konzerngesellschaft Salzgitter AG durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt werden.	-
19	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / 11.07.2017	Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden: □ Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), □ Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, □ Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		□ seltene Böden. Eine Karte der oben genannten schutzwürdigen Böden und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/) im Internet unter Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter Karten, Daten & Publikationen >Publikationen>GeoBerichte). Nach unseren Kartenunterlagen kommen im Plangebiet Bereiche vor, in denen besonders schutzwürdige Böden zu erwarten sind. Dies sind Suchbereiche für □ Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Pseudogley-Parabraunerden).	
		Durch die Planung wird eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet. Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen (Vollversiegelung) bzw. beeinträchtigt werden(Teilversiegelung). Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind die besondere Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Weitere Hinweise, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Bodenschutzes in der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen, finden sich im Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labodeutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf).	Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens wurde im Rahmen der Eingriffsdarstellung und der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt.
		Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Böden im Plangebiet (im feuchten Zustand) eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten), sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit zu verhindern. Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit sind auf unserem Kartenserver im Internet unter Fachprogramme > MeMaS Lite > BUEK50 Potentielle	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Bauarbeiten zu beachten.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		Verdichtungsempfindlichkeit (Sm) eingestellt. Weiterhin empfehlen wir, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten. Nach unseren Unterlagen sind nordwestlich und südwestlich der Planfläche Altablagerungen vorhanden (siehe auch unser Kartenserver unter Altlasten > Altablagerungen). Nähere Informationen dazu erhalten Sie von der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde. Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis nicht bekannt. Der nächstliegende Erdfall befindet sich mehr als 1 km entfernt südöstlich der Planungsfläche. Die geplante Baufläche wird der Erdfallgefährdungskategorie 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 - zugeordnet. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Auf den Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen: „Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr.1202. Es handelt sich um die Grabenböschung des Lütjenbergbaches. Bei im Jahr 1990 durchgeführten Sondierungen wurden im Böschungsbereich teilweise Bauschuttablagerungen gefunden. Laut Gutachter war das Gelände abschließend untersucht, ein Gefährdungspotenzial war nicht erkennbar.“

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
20	Wasserverband Peine / 12.07.2017	Zum o. g. Bebauungsplan sind unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen, da sich das Plangebiet außerhalb unseres Versorgungsgebietes und außerhalb unserer Trinkwasser-Transportleitungstrasse (zur Anbindung an die HWW-Leitung) befindet.	
21	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Wolfenbüttel / 21.07.2017	Durch den o.a. Bebauungsplan werden Belange die durch den Geschäftsbereich Wolfenbüttel zu vertreten sind, nicht berührt. Für den Bereich der Bundesautobahn BAB 39 ist ab der Anschlussstelle SZ-Lichtenberg Richtung BAB 7 der regionale Geschäftsbereich Gandersheim zuständig. Ich bitte, diesen zuständigkeitshalber am Verfahren zu beteiligen.	Der Geschäftsbereich Gandersheim wurde ebenfalls beteiligt (siehe Nr. 22).
22	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Gandersheim / 21.08.2017	Aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinweise und Anregungen sind somit nicht vorzutragen.	-
23	IHK Braunschweig / 19.07.2017	Keine Bedenken.	-
24	Nds. Landesforsten – Forstamt Liebenburg / 26.07.2017	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	-
25	Handwerks-	Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorge-	-

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	kammer Braunschweig-Lüneburg-Stade / 28.07.2017	legten Unterlagen keine Bedenken.	
26	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Braunschweig - Bezirksarchäologie- / 31.07.2017	In dem überplanten Bereich besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmale angetroffen werden. Deshalb sollten die Erschließungsarbeiten durch das NLD Bezirksarchäologie Braunschweig archäologisch begleitet werden. Weitere Erdarbeiten in diesem Bereich müssen gegebenenfalls rechtzeitig angezeigt werden, um entsprechende Kontrollen durchführen zu können.	Eine entsprechende Ergänzung der Textpassagen zum Denkmalschutz in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Hinweisen in der Planzeichnung wird vorgenommen.
27	Vodafone Kabeldeutschland GmbH / 02.08.2017	Zum Geltungsbereich 1: Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Zu den Geltungsbereichen 2 und 3: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich be-	-

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		finden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	
28	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig / 07.08.2017	Mit vorliegender Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von rd. 35 Bauplätzen für Wohnbebauung im Stadtteil SZ-Lichtenberg geschaffen werden. Der Geltungsbereich 1 hat eine Gesamtgröße von rd. 3,1 ha und beinhaltet die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes, die Straßenverkehrsfläche und die Fläche eines angrenzenden Wirtschaftsweges, welcher mit der Überplanung planungsrechtlich gesichert werden soll – weiterhin sollen damit die wegbegleitenden Obstbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flächen der ehemaligen Badeanstalt und der Geltungsbereich 3 eine Teilfläche aus dem Ökokonto der Stadt Salzgitter – vorgenannte Flächen dienen als externe Ausgleichsflächen und haben eine Größe von zusammen rd. 0,47 ha. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB haben wir eine Stellungnahme abgegeben, in welcher wir im Gesamtergebnis aufgrund u.E. unzureichender Begründung im Rahmen einer Inanspruchnahme neuer Bauflächen der Planung nicht zustimmen konnten. Im Ergebnis stellen wir diesbezüglich aktuell fest, dass der vorliegende Planentwurf eine unserer Meinung nach nachvollziehbare Begründung für eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen enthält. Weiterhin haben wir im Rahmen vorgenannter Beteiligung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, von welchen im Rahmen der Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen ausgehen können, hingewiesen. Hierzu gilt weiterhin, dass Emissionen im Plangebiet in Form von Staub, Gerüchen und Geräuschen auftreten können und als ortsüblich hinzunehmen sind. Unserem Hinweis aus unserem Schreiben vom 28.08.2015 zur uneingeschränkten Verfügbarkeit des angrenzenden Wirtschaftsweges für den landwirtschaftlichen Verkehr sind Sie im Rahmen der geänderten Planung in der Form nachgekommen, dass Sie die Wegeparzelle als Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich gesichert haben, was aus unserer Sicht zu begrüßen ist. Weiterhin haben Sie die wegbegleitenden Obstbäume zum Erhalt festgesetzt. Wir setzen bzgl. der wegbegleitenden Obstbäume und deren Festsetzung zum Erhalt voraus, dass diese unter	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		Berücksichtigung weiterer rechtlicher Vorgaben auch gepflegt werden dürfen, was auch einen Rückschnitt zum Freihalten des Lichtraumprofiles des Weges beinhaltet. Auch haben wir in unserem Schreiben vom 28.08.2015 auf den Flächenverbrauch, welcher i.d.R. auch mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung zum Tragen kommt, hingewiesen. Insbesondere sind u.E. hier flächensparende Möglichkeiten zu finden, um den Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen einzuschränken. Der Geltungsbereich 2 umfasst den Bereich der ehemaligen Badeanstalt bzw. ehemaligen Fischzuchtanlage im Tal des Lütjenbergbaches – Ziel ist hier die Renaturierung des Bachlaufes. Der Geltungsbereich 3 umfasst eine Teilfläche des Ökokontos der Stadt Salzgitter – hier wurde eine Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. Grundsätzlich muss es u.E. oberstes Ziel sein, auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen zu verbrauchen bzw. den Verbrauch möglichst gering zu halten. Sofern eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unumgänglich ist, so sind Aufwertungsmaßnahmen zu finden, welche eine möglichst hohe Effektivität haben, sprich hohe Aufwertungsleistung bringen und weiterhin diese Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen umzusetzen, welche aus landwirtschaftlicher Sicht von geringer wertiger Bedeutung sind. Auch kann zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs in einem erheblichen Maß eine Aufwertung einer bereits bestehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bzw. eine Verwendung von Flächen, welche einen Doppelnutzen erfüllen, beitragen. Unter Bezugnahme auf vorgenannte Ausführungen sehen wir eine Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen 2 und 3 als vereinbar an. Abschließend stellen wir fest, dass der vorliegende Planentwurf eine unserer Meinung nach nachvollziehbare Begründung für eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen enthält, die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit von uns zu vertretenden Belangen vereinbar erscheint und setzen voraus, dass die Anlage und Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Sofern unsere Ausführungen entsprechend berücksichtigt werden, können wir der Planung in der vorgelegten Form zustimmen.	Die Anlage und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen führen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
29	Samtgemeinde Baddeckenstedt / 12.07.2017	Durch das Verfahren werden die Belange der Samtgemeinde Baddeckenstedt nicht berührt.	

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2017 bis 07.08.2017

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Sonstige Stellungnahmen

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
30	Ortsrat Nordwest am 25.03.2015:	Der Ortsrat Nordwest bittet die Verwaltung bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes Lich. 24 für Salzgitter-Lichtenberg „westlich Stukenbergweg – 2. Bauabschnitt“ nicht nur Flächen für Eigenheime, sondern auch Flächen für Eigentumswohnungen und Flächen für „Seniorengerechtes Wohnen“ in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Obwohl Lichtenberg ein Ort mit vielen Kindern und Jugendlichen ist, hat die Zahl der Menschen über 65 Jahren in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Für die Zukunft wird eine weitere deutliche Zunahme der über 75- jährigen erwartet, deshalb ist der Bedarf nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen erheblich.	Der Anregung wurde teilweise gefolgt. In einem Teilbereich des Baugebietes direkt am Stukenbergweg sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Festsetzung einer eigenständigen Fläche für „Seniorengerechtes Wohnen“ ist planungsrechtlich nicht möglich. Grundsätzlich ist die Anlage von barrierefreien und altersgerechten Wohnraum im gesamten Baugebiet möglich und liegt im Ermessen der jeweiligen Bauherren.

gez. Waldmann
Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz