



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Rgh 20 für SZ-Ringelheim
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

„Nordost“

Entwurf

Stand gem. § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Raumordnerische Vorgaben	4
1.4	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)	7
1.5	Darstellungen im Flächennutzungsplan	9
1.6	Städtebaulicher Entwurf	9
1.7	Alternativenprüfung	11
2	Räumlicher Geltungsbereich	13
2.1	Bestandsaufnahme	14
2.2	Flächengliederung	14
3	Inhalt des Bebauungsplans	15
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen	18
3.3	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	19
3.4	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
3.6	Versorgungsleitungen	22
3.7	Ableitung des Niederschlagswassers	22
3.8	Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Energieträger	22
3.9	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
3.10	Grünflächen	29
3.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
3.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
4	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	32
4.1	Grundlage	32
4.2	Geltungsbereich	33
4.3	Dächer	33
4.4	Einfriedungen	34
4.5	Ordnungswidrigkeiten	35
5	Besondere Aspekte der Planung	35
5.1	Erschließung und Infrastruktur	35
5.2	Bodenverhältnisse und Altlasten	38
5.3	Denkmalschutz	41
5.4	Regenwasserrückhaltung und -versickerung	42
5.5	Immissionen aus der Landwirtschaft	42

5.6	Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Flächen - § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG)	42
5.7	Nicht überbaute Fläche - § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	42
5.8	Gewässer	43
5.9	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / sparsamer Umgang mit Grund und Boden	43
5.10	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	43
5.11	Naturschutz und Landschaftspflege	44
6	Umweltbericht (gem. § 2a BauGB).....	46
6.1	Einleitung	46
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
6.3	Zusätzliche Angaben.....	61
7	Verfahrensablauf und Abwägung	68
8	Eingriff in andere Planungen	68
9	Durchführung und Kosten	68

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Rgh 20 SZ-Ringelheim „Nordost“ ist erforderlich, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil SZ-Ringelheim mit Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Der Bedarf an Wohnbauland für die Eigenentwicklung von SZ-Ringelheim ist durch das vorhandene Baugebiet „Lange Äcker West“ nur noch für kurze Zeit gedeckt. Gleichzeitig besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen vorrangig für Einfamilienhäuser.

Die Wohnbaulandstrategie der Stadt Salzgitter (2023) stellt das Plangebiet als Standort für eine Wohnbebauung innerhalb von SZ-Ringelheim dar. Vor diesem Hintergrund möchte ein Investor derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der Straße „Alte Heerstraße“ im Nordosten Ringelheims zu Wohnbauland entwickeln. Die Planung schließt unmittelbar an die am östlichen Ortsrand von SZ-Ringelheim vorhandene Bebauung an. Die Anbindung des geplanten Baugebietes an die „Haverlahstraße“ kann über die bereits ausgebaute „Alte Heerstraße“ erfolgen.

Für die Entwicklung des Baugebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplans Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Dafür werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer baulichen Nutzung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB ist im Zentrum des geplanten Wohngebietes eine bauliche Verdichtung mit Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern geplant. Damit werden Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen. Eine randliche Eingrünung des Plangebietes dient dem Ziel, naturnahe Lebensräume zu schaffen sowie einen Übergang zur freien Landschaft herzustellen.

Mit der Bereitstellung von Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung wird eine Stärkung der Wohnfunktion in SZ-Ringelheim angestrebt. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die mit damit verbundene Zunahme der Einwohnerzahlen unterstützt die Stärkung und Sicherung der im Ort vorhandenen Infrastruktur.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Fortschreibung 2022, sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund. Landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedli-

chen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Der Stadtteil SZ-Ringelheim gehört zu den ländlichen Regionen. Gemäß Ziffer 1.1 Absatz 07 LROP sollen diese sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Als weiterer Grundsatz wird im LROP unter 1.1 Absatz 07 formuliert, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden soll, um u. a. die Dörfer als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten und um die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die durch SZ-Ringelheim führende Bahnstrecke ist in der zeichnerischen Darstellung des LROP als Vorranggebiet „sonstige Eisenbahnstrecke“ gekennzeichnet.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 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 punktachsialen 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).

SZ-Ringelheim liegt nicht im Bereich dieser punktachsialen Siedlungsachse.

Nach dem RROP 2008 ist der Bahnhof Ringelheim als Vorbehaltsgebiet für „Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion“ festgelegt. Die Verbindungen sind als Vorranggebiet „Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)“ festgelegt.

Die an das Plangebiet südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche, die „Alte Heerstraße“ sowie die südlich daran angrenzende Kleingartenanlage und die Fachklinik Erlengrund östlich vom Plangebiet sind nachrichtlich im RROP 2008 als „Vorhandener Siedlungsbereich / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft (aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials)“ als Grundsatz der Raumordnung festgelegt.

Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen

Siedlungsentwicklung

Nach dem RROP 2008 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Familiengerechter Wohnraum soll vor allem an den

zentralen Standorten bereitgestellt werden, um so eine Zersiedelung zu vermeiden und die vorhandene Infrastruktur zu stabilisieren (Abschnitt II Ziffer 1 Abs. 2). Dem Stadtteil Ringelheim ist im RROP 2008 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion unterliegen der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll (Abschnitt II Ziffer 1.3 Absatz 4).

Laut „Arbeitsmarkt, Bevölkerung und Umwelt: Monatsbericht (03/2022)“ lebten im März 2022 1.992 Einwohner in SZ-Ringelheim. Bei einem Planungshorizont von 10 Jahren ergibt sich damit ein Eigenentwicklungsbedarf von 70 WE.

Das aktuelle städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ sieht die Errichtung von 37 Einfamilienhäusern sowie von 2 Mehrfamilienhäusern und 20 Reihenhäusern vor. Mit der Planung von ca. 70 Wohneinheiten wird der Orientierungswert für die Eigenentwicklung nicht überschritten.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit rd. 70 Wohneinheiten im Stadtteil SZ-Ringelheim entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Die mit einer Siedlungsentwicklung verbundene Zunahme der Einwohnerzahl sichert die im Ort vorhandene gute Grundversorgung mit u. a. Nahversorger, Ärzten und Apotheke sowie auch die vorhandenen ÖPNV-Verbindungen durch eine verbesserte Auslastung und trägt damit zum Erhalt der Lebensqualität im Ort bei.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum insbesondere auch für Familien beitragen. Mit der geplanten Errichtung von Einfamilien- sowie auch Mehrfamilienhäusern, wird Wohnraum geschaffen, der verschiedenen Lebensphasen und -formen gerecht wird. Dies entspricht dem Grundsatz des RROP (Abschnitt II Ziffer 1 Absatz 3).

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Gemäß RROP 2008 sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)“ in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Abschnitt III Ziffer 2.2.1 Abs. 6). Vorbehaltsgebiete sind als sogenannte Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 3 ROG allgemeine, überörtliche Aussagen zur räumlichen Entwicklung. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind diese bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§§ 4 und 5 ROG). Eine abweichende Nutzungsentscheidung ist hier insofern begründet möglich. Im vorliegenden Fall plant die Stadt Salzgitter eine Abweichung von dem Vorbehaltsgebiet des RROP 2008.

Bei der zusätzlichen Neuausweisung von Wohnbauflächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Durch die geplante Wohnnutzung gehen hochwertige Ackerböden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist erforderlich, da im Bereich des Stadtteils SZ-Ringelheim eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland besteht. Die

Flächen des Plangebietes stellen für den Stadtteil SZ-Ringelheim derzeit die einzige großflächige Entwicklungsmöglichkeit des Siedlungsbereiches dar (vgl. 1.7 Alternativenprüfung).

Da der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen in dem geplanten Umfang nicht durch die Innenentwicklung in SZ-Ringelheim gedeckt werden kann, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht zu vermeiden.

Mit der Überplanung eines Teils der Flächen Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ verbleiben in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Flächen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können und ihre Funktion als Standort für die Produktion von Nahrungsmitteln weiterhin erfüllen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft durch die vorliegende Planung ist nicht erkennbar.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Stadt Salzgitter die Überplanung einer kleinen Teilfläche des Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“ zu Gunsten der Ausweisung von Wohnbauland für vertretbar.

1.4 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

Für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet ist die „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV) am 1. September 2021 in Kraft getreten. Die in der Anlage zur BRPHV enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1. Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten bzw. in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan sind die festgelegten Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und -anpassung) relevant:

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Hochwasserrisikomanagement / Hochwassergefährdung

Nach Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 12/2024) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebietes oder grenzt an ein solches an. Bei dem Plangebiet handelt es sich auch nicht um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Starkregen

Für die Stadt Salzgitter liegt kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

Das Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel in Salzgitter (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, KoRis – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung GbR, Dr. Pecher AG, November 2021) enthält die Karte „Vorliegende Grundlagendaten Betroffenheiten durch Starkregen in Salzgitter“ (10.09.2020). Daraus gehen keine Informationen/Betroffenheiten für das Plangebiet hervor.

Das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz hat mit den Niedersächsischen Umweltkarten Hinweiskarten für Starkregengefahren veröffentlicht. Die Hinweiskarte für Starkregengefahren (Niedersächsischen Umweltkarten, 12/2024) weist für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) eine punktuelle Betroffenheit in westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes auf: Südliche, an die „Alte Heerstraße“ angrenzende Bereiche des Plangebietes weisen Überflutungstiefen von 10 bis 50 cm auf; die westlichen Randbereiche des Plangebietes Tiefen von 10 bis 30 cm. Identische Überflutungstiefen und nahezu identische Bereiche des Plangebietes werden bei extremen Ereignissen (100 mm/qm/h) in den Karten dargestellt. Vorherrschende Fließrichtung ist dabei Süden und Südwesten mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1,0 m/s. Die Fließrichtung führt über die „Alte Heerstraße“ Richtung Kleingärten bzw. Richtung bestehender Wohnbebauung.

Gemäß den Niedersächsischen Umweltkarten kommt es im Fall von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen in untergeordneten Teilbereichen des Plangebietes zu Einstautiefen bis 50 cm. Die Flächen befinden sich im Bereich zukünftiger Baugrundstücke, der Haupterschließung sowie der zu begründenden Maßnahmenfläche. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung kann die höhenmäßige Lage so ausgestaltet werden, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird.

Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z. B. durch Starkregen wird mit einem entsprechenden Entwässerungskonzept entsprochen. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden bzw. Überflutungsschäden im Zusammenhang mit Starkregenereignissen und einer Überlastung der Kanalisation ist im Plangebiet eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung geplant (siehe auch 1.6 Städtebaulicher Entwurf). Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in ein im Plangebiet errichtetes Versickerungsbecken. Im südöstlichen Plangebiet können aufgrund der Höhenlage ca. sieben Grundstücke nicht an das Versickerungsbecken angeschlossen werden. Das Regenwasser wird

auf diesen Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet.

Die geplanten begrünten randlichen Maßnahmenflächen können als Retentionsfläche ausgebildet werden und ebenfalls zu einer Verringerung des Abflusses beitragen.

Oberflächengewässer, die über die Ufer treten könnten, sind im weiteren räumlichen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Risikogewässer ist die Innerste. Diese befindet sich in rd. 1 km Entfernung vom Plangebiet südlich der Ortslage von SZ-Ringelheim und liegt mit 130 m über NHN rd. 15 m tiefer als das Plangebiet. Mit eindringendem Meerwasser ist im Plangebiet aufgrund der weiten Entfernung zu tideabhängigen Gewässern und der Geländehöhe von ca. 145 über NHN nicht zu rechnen.

1.5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet als Flächen „vorwiegend Landwirtschaft“ dargestellt. Die Stadt Salzgitter führt derzeit die 99. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans durch. Die Darstellungen werden in „Wohnbauflächen“ geändert, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

1.6 Städtebaulicher Entwurf

Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebietes entwickelt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage durch eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche vor. Es sind 37 Einzelhausgrundstücke, 20 Reihenhausgrundstücke und zwei Mehrfamilienhausgrundstücke dargestellt. Mit den verschiedenen Bauformen können unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllt werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der lockeren Einfamilienhausbebauung der angrenzenden Wohngebiete und sieht eine eingeschossige Einzel-, bzw. Doppelhausbebauung vor. Für das Zentrum des Plangebietes ist eine bauliche Verdichtung mit zweigeschossigen Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern geplant.

Das verdichtete Zentrum des neuen Wohngebietes wird durch eine mittig angelegte Grünfläche gegliedert, die als Kinderspielplatz gestaltet werden soll. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, wird das Plangebiet im Norden und Osten eingegrünt. Gleichzeitig sollen auf dieser Grünfläche Maßnahmen umgesetzt werden, die dem Ausgleich der Eingriffe dienen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen.

Entwässerung

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich (siehe 5.2.3 Bodenschutzgutachten, Baugrund). Das Entwässerungskonzept der Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH (ASG) sieht deshalb vor, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser in einem Becken gesammelt wird und dort zur Versickerung gebracht wird. Dieses Becken befindet sich im südwestlichen Plangebiet und damit im tiefsten Bereich des Plangebietes.

Um die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in diesem Bereich zu prüfen, wurde das Büro bsp ingenieure mit einem Gutachten „Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten“ für das geplante Versickerungsbecken beauftragt (07/2024). Dafür wurden fünf Kleinrammbohrungen (KRB) bis maximal 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Zudem wurde ein Versickerungsversuch im offenen Bohrloch durchgeführt. Dabei wurden die Schichten Oberboden, Löss, Geschiebelehm, Sand und als letzte Schicht Ton angetroffen. Die im Rahmen der Untersuchungen ermittelten Bodendurchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) für den Geschiebelehm variieren stark. Es wird festgestellt, dass sie als sehr schwach durchlässig einzustufen sind und nicht den Anforderungen der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) entsprechen. Die in der Tiefe anstehenden Sande sind als durchlässig einzustufen und gemäß den Anforderungen des Regelwerkes der DWA-A 138 für die Versickerung geeignet.

Durch Austausch von Boden kann das anfallende Regenwasser in dem rd. 3 m tiefen Regenwasserbecken versickern. Die Einstauhöhe des Beckens ist mit 1,50 m geplant. Ein Notüberlauf führt über das südlich angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnummer 51/2 der Flur 2 zur öffentlichen Kanalisation, die sich in der Straße „Alte Heerstraße“ befindet. Die Dimensionierung ist für ein 10-jähriges Regenereignis dimensioniert. Das bedeutet, dass mit einem Ablauf über den Notüberlauf bei Regenereignissen mit einer Häufigkeit von über 10 Jahren zu rechnen ist.

Sieben Grundstücke im südöstlichen Plangebiet müssen das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in das öffentliche Abwassersystem einleiten.

1.7 Alternativenprüfung

Standortalternativen

Im Rahmen der parallel durchgeführten 99. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung möglicher Alternativen abschließend geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet im Stadtteil SZ-Ringelheim die derzeit einzige großflächige Entwicklungsmöglichkeit des Siedlungsbereiches darstellt. Weitere Standorte mit dieser Lagegunst und Flächenverfügbarkeit stehen in SZ-Ringelheim nicht zur Verfügung: Im Nordwesten von SZ-Ringelheim ist die Siedlungsarrondierung bereits durch das Baugebiet „Lange Äcker“ abgeschlossen. Im Süden von Ringelheim verläuft die Innerste. Hier sind aufgrund der hohen öko-

logischen Wertigkeit und sonstiger Bindungen (Kiesabbaugebiet, Überschwemmungsgebiet) keine Flächen für die Entwicklung künftiger Wohnbebauung vorhanden. Der Westen und Osten ist aufgrund der Schallbelastung durch den Schienenverkehr für eine Wohnbebauung ebenfalls nicht geeignet.

In der Fortschreibung der Wohnbaulandstrategie der Stadt Salzgitter (2023) ist das Plangebiet als Standort für eine Wohnbebauung innerhalb von SZ-Ringelheim dargestellt. Zusammen mit den nördlich des Wirtschaftsweges angrenzenden Flächen wurde das Plangebiet in der Untersuchung als für eine Wohnbebauung gut geeignet bewertet.

Mit der Wohnbaulandstrategie der Stadt Salzgitter (2023) wurde ein gesamtstädtisches Konzept zur Entwicklung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken erstellt. Es wurde untersucht, welche Flächen kurz- und mittelfristig als Wohnbaugebiete entwickelt werden können. Dabei wurden die Stärken und Schwächen der jeweiligen Gebiete herausgearbeitet. Für den Änderungsbereich (einschließlich der nördlich des Wirtschaftsweges angrenzenden Flächen) sind u.a. die gute infrastrukturelle Ausstattung (u. a. Nahversorger, Grundschule) sowie deren fußläufige Erreichbarkeit, die gute ÖPNV-Anbindung von SZ-Ringelheim sowie die für die Fläche zu erwartende geringe Schallbelastung Kriterien, mit denen die gute Eignung der Fläche für eine Wohnbebauung begründet wird. Die Vertretbarkeit einer Bebauung in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzungseignung im Plangebiet wird mit „mittel“ bewertet. Erst Flächen mit Ackerzahlen von mehr als 90 erhalten im Rahmen der Wohnbaulanduntersuchung die Einstufung „ungünstig“.

Die folgenden Aspekte lassen das Plangebiet für eine Wohnbaulandentwicklung als gut geeignet erscheinen:

- Mit der Entwicklung eines Wohngebietes kann die bereits östlich der „Haverlahstraße“ und nördlich der Straße „Alte Heerstraße“ vorhandene Bebauung sinnvoll zu einer städtebaulichen Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes ergänzt werden.
- Der Änderungsbereich ist durch die „Alte Heerstraße“ bereits erschlossen und an die „Haverlahstraße“ angebunden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen für eine Erschließung über die „Alte Heerstraße“ sind bereits vorhanden.
- Die örtliche Infrastruktur liegt in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet: Der Änderungsbereich liegt nur rd. 500 m Luftlinie vom Bahnhof entfernt und rd. 600 m vom örtlichen Nahversorger, der sich südlich der Bahnstrecke befindet. Die Grundschule Ringelheim befindet sich westlich der „Haverlahstraße“ in einer Entfernung von rd. 300 m vom Änderungsbereich entfernt.
- Die Belastung durch Verkehrslärm und andere Immissionen ist eher gering.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche eine eher geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Baulücken

Als Alternativfläche stehen Baulücken, für die gemäß § 30 oder § 34 BauGB ein Baurecht besteht, in SZ-Ringelheim praktisch nicht zur Verfügung. Eine Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland durch die Bebauung von Baulücken ist damit nicht möglich. Innerhalb des Neubaugebietes „Lange Äcker West“ in SZ-

Ringelheim steht nur noch eine begrenzte Anzahl an Bauplätzen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung. Im kürzlich aktualisierten Baulückenkataster sind für SZ-Ringelheim keine Baulücken verzeichnet.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für wohnbauliche Zwecke unter Berücksichtigung von Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung nachvollziehbar zu begründen. Die Ackerflächen im Stadtgebiet Salzgitters zeichnen sich durch eine – auch im überregionalen Vergleich – hohe Ertragsfähigkeit aus. Mit der geplanten Wohnbaulandentwicklung gehen hochwertige Ackerböden mit Bodenwertzahlen von bis zu 84 Punkten für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

In SZ-Ringelheim kann neues Wohnbauland zur Deckung der Nachfragen nur durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bereitgestellt werden (siehe Ausführungen oben zu Standortalternativen und Baulücken). Aufgrund fehlender Flächenalternativen ist die Entwicklung des Wohngebietes unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unvermeidbar.

Planungsalternativen

Grundlegende Planungsalternativen für das Plangebiet ergaben sich nicht.

Diskutiert wurde – insbesondere vor dem Hintergrund der verdichteten Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern – die Erforderlichkeit einer auf rd. 600 m² ausgewiesenen Fläche für Stellplätze. Im Hinblick auf die Straßenbreiten erfolgte im Laufe des Planungsprozesses einer Vergrößerung der Haupteerschließung von ursprünglich 8,00 m auf 10,00 m. Die Ringerschließung war zunächst mit 6,50 m ebenfalls schmaler vorgesehen und wird nun mit 8,0 m bzw. 7,00 m festgesetzt. Damit besteht im Rahmen der Ausbauplanung für die Haupteerschließung die Möglichkeit neben Parkstreifen einen Fußweg zu errichten.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurden dezentrale Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt geprüft. Der Errichtung von straßenbegleitenden Versickerungsmulden stehen die ungünstigen Versickerungseigenschaften der Böden im Plangebiet entgegen. Das Regenwasser müsste über die Mulden dem Regenwasserversickerungsbecken zugeführt werden. Aufgrund von erforderlichen Unterbrechungen bei Grundstückszufahrten und Straßenquerungen wären hierfür eine Vielzahl an Verrohrungen erforderlich. In Anbetracht der Hinderungsgründe wurde die Errichtung eines Regenwasserversickerungsbeckens im Plangebiet befürwortet, dem das Niederschlagswasser unterirdisch verrohrt zugeleitet wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von SZ-Ringelheim. Es wird im Westen sowie im westlichen Abschnitt der südlichen Begrenzung durch Wohnbebauung, im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich

an die „Alte Heerstraße“ angrenzend durch eine Kleingartenanlage begrenzt. Unmittelbar nördlich grenzt ein Feldweg an das Plangebiet. Er befindet sich im Eigentum der Teilungs- und Verkoppelungsinteressentenschaft (TuVi) Ringelheim.

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden – wie das Plangebiet – konventionell ackerbaulich genutzt. Sie dehnen sich weiträumig in Richtung Norden und Osten aus und sind weitestgehend gehölzfrei. Die im Westen und Süden angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einzelhausbebauung mit größeren Hausgärten. Etwa 200 m südlich des Plangebietes verlaufen die Schienenstrecken 1773 und 1940. Dort liegt auch der Bahnhof von SZ-Ringelheim. Zwischen den Schienenstrecken bzw. dem Bahnhof und der Straße „Alte Heerstraße“ liegen Kleingärten. Richtung Osten führt die „Alte Heerstraße“ zu einer Fachklinik.

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird konventionell ackerbaulich genutzt. Ausgenommen ist die „Alte Heerstraße“, die im südöstlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegt.

Die „Alte Heerstraße“ verfügt über eine 5,00 m breite asphaltierte Fahrbahn. Auf der Nordseite ist ein schmaler, gegenüber der Fahrbahn erhöhtes Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorhanden. Zwischen dem Gehweg und der Ackerfläche des Plangebietes verläuft ein mit Ruderalflur bewachsener Straßenseitengraben. Er wird durch drei Feldauffahrten unterbrochen. Entlang der Straße sind Straßenlampen aufgestellt. Das gesamte Plangebiet ist gehölzfrei.

2.2 Flächengliederung

	m ²	Anteil %
Allgemeine Wohngebiete davon 8.473 m ² GRZ 0,4 (2-geschossig) davon 20.987 m ² GRZ 0,3 (1-geschossig) davon 598 m ² GRZ 0,8 (Stellplätze) ; davon 87 m ² Pflanzgebot	30.058	51%
Straßenverkehrsflächen	7.136	12%
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg	1.153	2%
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.936	3%
Grünflächen Spielplatz	956	2%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	18.151	30%
gesamt	59.390	100%

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. 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. So sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da sich diese Nutzungen aufgrund ihrer Flächenansprüche und ihrer störenden Wirkungen und teilweise erheblichen Besucherverkehre nicht in die wohnbaulichen Strukturen einfügen und der planerischen Zielsetzung der Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegenstehen. Damit soll zudem auch dem notwendigen Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung in Bezug auf Lärm Rechnung getragen werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können sich aus städtebaulicher Sicht besser in stärker gewerblich geprägten Bereichen bzw. in höher frequentierten Bereichen (z. B. an Hauptstraßen) ansiedeln.

Textliche Festsetzung:

§ 1 *Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)*

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gebietskennzeichnung der Baufelder

Die allgemeinen Wohngebiete sind in WA1, WA2, WA3 und WA4 unterteilt. Damit erfolgt eine Unterscheidung von Baufeldern mit unterschiedlichen Vorgaben zur baulichen Nutzung bzw. – im Fall von WA4 – von einem Baufeld mit einer abweichenden Festsetzung zur Entwässerung (siehe 3.7 Ableitung des Niederschlagswassers).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO. Dieses liegt für allgemeine Wohngebiete bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Damit ist auf den einzelnen Baugrundstücken eine begrenzte Versiegelung zulässig und ermöglicht entsprechende Freiflächen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts wird dieser Wert lediglich für den zentralen Bereich des Baugebietes entsprechend der beabsichtigten verdichteten, kompakten Bebauung festgesetzt.

Für die sonstigen Baufelder wird entsprechend der konzeptionell vorgesehenen aufgelockerten Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung eine GRZ von 0,3 festgesetzt und somit die Obergrenze nicht voll ausgeschöpft. Die bauliche Dichte orientiert sich hier an der bereits vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die im südöstlichen Plangebiet festgesetzten Flächen für Stellplätze wird eine Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen, um hier für die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene Anzahl von 16 Stellplätzen erforderliche Befestigung zu ermöglichen:

Textliche Festsetzung:

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Fläche für Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Trauf- und Gebäudehöhe

Die vorgesehene Verdichtung schlägt sich zugleich in der vorgesehenen Höhenentwicklung der Gebäude nieder. Daraus resultiert die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit in dem verdichteten zentralen Baugebiet. Hier ist im Westen ausschließlich eine Bebauung mit Hausgruppen zulässig und im Osten Hausgruppen sowie Einzelhausbebauung. Für die sonstigen Baufelder mit aufgelockelter Bauweise wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse lässt jedoch noch keine absolute Begrenzung der Gebäudehöhenentwicklung zu, da im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen weitere Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, geschaffen werden

können. Hierzu zählen z. B. Dach- oder so genannte Staffelgeschosse. Die absolute Höhenentwicklung der Gebäude hat jedoch immer Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Gebäudehöhen (Firsthöhen) sollen – insbesondere auch hinsichtlich der ortsüblichen Umgebungsbebauung – nicht unverhältnismäßig übersteigert werden. Ergänzend zur Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse werden sie deshalb mit einem Höchstmaß bezüglich der zulässigen Firsthöhe und der zulässigen Traufhöhe festgesetzt:

- Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird eine Firsthöhe von maximal 13,00 m sowie eine Traufhöhe von maximal 8,00 m über dem unteren Bezugspunkt und
- für Gebäude mit 1 Vollgeschoss eine Firsthöhe von maximal 10,00 m sowie eine Traufhöhe von maximal 5,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Kreuzungspunkt zwischen der Verlängerung der Grundstückshalbierenden und der Mittelachse der Straße im Endausbau, von der aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt. Dafür sind die in der Planzeichnung festgesetzten, nächstgelegenen zwei NHN-Höhenpunkte innerhalb der Verkehrsfläche maßgebend. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NHN-Höhenpunkten durch Interpolieren zu ermitteln.

Unter Heranziehung des unteren Bezugspunktes ist die Gesamthöhe eines Gebäudes bestimmbar.

Textliche Festsetzungen:

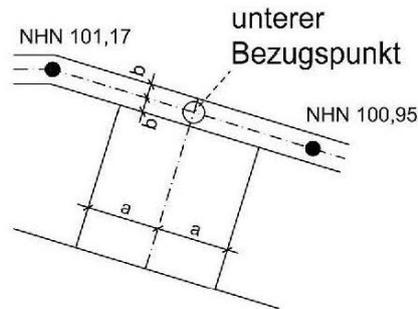
§ 3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

- (1) Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone jeweils in Abhängigkeit von der zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen der Außenseite der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Dachgauben und Zwerchdächer deren Breite weniger als 1/3 der jeweiligen Dachlänge beträgt, sind von den Regelungen zur Traufhöhe ausgenommen.*
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone jeweils in Abhängigkeit von der zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Als Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut definiert. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und technische Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.*
- (3) Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen der First- und Traufhöhen ist der Kreuzungspunkt zwischen der Verlängerung der Grundstückshalbierenden und der Mittelachse der Straße oder der privaten Verkehrsfläche bzw. der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, von der aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt. Zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts sind in der Planzeichnung NHN-Höhenpunkte an den jeweiligen Enden und bei Richtungsänderungen an den Knickpunkten der Straßenmittelachse festgesetzt.*

Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NHN-Höhenpunkten durch interpolieren zu ermitteln.

Abb.: Beispielskizze zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes mit festgesetzten NHN-Höhenpunkten in der Verkehrsfläche



3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen

Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sollen verschiedene Gebäudetypen errichtet werden, um ein differenziertes Angebot zu ermöglichen, das der Nachfrage für verschiedene Wohnformen gerecht wird.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig wird damit die maximale Gebäudelänge auf 50 m begrenzt.

Dem städtebaulichen Leitbild folgend werden für den verdichteten zentralen Bereich mit zweigeschossiger Bebauung nur Hausgruppen zugelassen. Um auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, werden im östlichen Baufeld (WA2) neben Hausgruppen auch Einzelhäuser zugelassen.

Für die randlichen Baufelder werden entsprechend dem Planungsziel einer aufgelockerten Bauweise am Ortsrand nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur in SZ-Ringelheim mit Einfamilienhausgebieten sicherzustellen, wird hier die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Damit ist auch die Einrichtung einer Einliegerwohnung möglich.

Textliche Festsetzung:

§ 6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in denen ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt ist, sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich am Verlauf der Verkehrsflächen. Es wird ein Mindestabstand von 3 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze festgesetzt, um eine einheitliche Straßenraumgestaltung bzw. ein entsprechendes Erscheinungsbild der Vorgärten sicherzustellen.

3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Um den Straßenraum optisch nicht einzuzengen und dem Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes entsprechend Vorgartenbereiche freizuhalten, müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Schuppen sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen von denen aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt sowie zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen, Rankgerüste, Standflächen für Hausmüllbehälter, Fahrradständer, Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplätze ohne Schutzdach vor Garagenzufahrten, denn sie dienen der Gartengestaltung, gehören funktional in den Vorgartenbereich, bzw. unterbrechen aufgrund ihrer geringen Größe die Vorgartenzone nur geringfügig.

Zudem müssen Garagen und Carports, deren Zufahrtsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche von der aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt, einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als möglichen Parkraum einhalten. Damit wird das Abstellen von Pkws vor der Garage auf den Grundstücken ermöglicht.

Die Stadt Salzgitter geht davon aus, dass aufgrund der verdichteten Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern der Bedarf an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken nicht ausreichend gedeckt werden kann. Deshalb ist im südöstlichen Randbereich eine rd. 510 m² große Fläche für ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Damit eine Gebietsverträglichkeit gegeben ist, wird die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf 16 begrenzt. Aus Gründen der Ortsbildverträglichkeit sind nur Stellplätze und mit Schutzdach versehene Stellplätze ohne Seitenwände zulässig. Damit ist ein Schutz unterhalb des Daches möglich sowie eine Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen. Eine Bebauung der Fläche mit Garagen bzw. würde das Ortsbild und den Charakter des Wohngebietes zu sehr beeinträchtigen und wird deshalb nicht ermöglicht.

Textliche Festsetzungen:

§ 4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen gemäß § 12 BauNVO nur außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche von denen aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt sowie zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" einhalten. Ausgenommen davon sind*

Garagen, deren Zufahrtsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Für diese Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Parkraum freizuhalten.

- (2) *Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports (Stellplätze mit Schutzdächern).*
- (3) *Auf Flächen für Stellplätze (St) sind maximal 16 ebenerdige Stellplätze zulässig. Diese sind als offene Stellplätze und/oder als überdachte Abstellplätze ohne Seitenwände zulässig.*

§ 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen von denen aus die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Rankgerüste, Standflächen für Hausmüllbehälter und Stellplätze für Fahrräder sowie Zuwegungen, Zufahrten und Stellplatzflächen ohne Schutzdach vor Garagenzufahrten.

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

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehende „Alte Heerstraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Um das neue Baugebiet mit der Straße „Alte Heerstraße“ zu verbinden, wird der Bereich der Straße, der an die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Maßnahmenflächen angrenzt, mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Von der Straße „Alte Heerstraße“ führt eine 10,00 m breite Haupteinschließung in das Plangebiet, die im Norden als Sackgasse endet. Die Breite ermöglicht einen Ausbau mit einem Regelprofil von 5,50 m Fahrbahn sowie einem einseitig geführten Gehweg von 2,00 m Breite und einem 2,50 m breiten Parkstreifen.

An die Haupteinschließung schließt Richtung Westen eine Ringerschließung an, die zunächst im Bereich des WA2 einen Querschnitt von 8,00 m aufweist und weiter im Westen auf einen Querschnitt von 7,00 m reduziert wird. Neben einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ist hier der Ausbau eines 2,50 m bzw. – im westlichen Bereich, wo weniger Wohneinheiten angeschlossen sind – 2,00 m breiten Fußweges möglich.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festlegung der Straßenraumaufteilung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Der städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Straßenraumeinteilung dar.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Insbesondere für Erholungssuchende und für zu Fußgehende und Radfahrende, die sich abseits der Straßen für den motorisierten Verkehr bewegen möchten, schließen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an die Straßenverkehrsflächen an. Sie führen Richtung Norden zu dem dort verlaufenden Wirtschaftsweg.

Parallel zur Haupteerschließung führt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Gehweg durch die östliche Maßnahmenfläche. Dieser Weg ist mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um im Notfall neben der Haupteerschließung eine zweite Erschließung in das Plangebiet nutzen zu können.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes nicht übermäßig einzuschränken, wird die Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken auf 4,00 m begrenzt.

Textliche Festsetzung:

§ 7 Zufahrten zu den Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Breite der Zufahrten zu den Wohngrundstücken höchstens 4,00 m betragen.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird jedoch verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Um im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 eine rückwärtige Erreichbarkeit der dort geplanten Reihenhausgrundstücke zu ermöglichen, ist ein Gehrecht für die Bewohner*innen und Besucher*innen (Anlieger) der dort angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Im südlichen allgemeinen Wohngebiet WA4 soll die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Stichstraßen sichergestellt werden.

Textliche Festsetzung:

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Gehrechten "G1" und "G2" zu belastende Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belasten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten "GFL" zu belastende Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

3.6 Versorgungsleitungen

Von Seiten einzelner Versorgungsträger gab es in den letzten Jahren Bestrebungen, Versorgungsleitungen aus Kostengründen oberirdisch verlegen zu wollen. Oberirdische Versorgungsleitungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und entsprechen auch nicht dem Standard dessen, was an Erschließung für ein Neubaugebiet zu erwarten ist. Insofern sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.

Textliche Festsetzung:

§ 8 *Versorgungsleitungen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

3.7 Ableitung des Niederschlagswassers

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann das auf den südöstlichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser nicht dem Versickerungsbecken im Südwesten zugeführt werden. Auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. (Hinweis Nr. 5)

Textliche Festsetzung:

§ 9 *Ableitung des Niederschlagswassers*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 96 Abs. 2 Nr. 3 NWG)

In den mit WA4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und gedrosselt nach Maßgabe der Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH in das öffentliche Ableitungssystem einzuleiten.

3.8 Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Energieträger.

Mit der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierfür kommt neben einer Reihe von Maßnahmen auch ein Verbot oder eine Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe z. B. durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe in Betracht.

Bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe wird das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO₂) freigesetzt, das die natürliche Zusammensetzung der Luft in klimaschädlicher Weise verändert. Damit handelt es sich um einen luftverunreinigenden Stoff. Die Anreicherung von CO₂ in der Atmosphäre verstärkt den Klimawandel.

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser stellt eine wesentliche Stell-schraube zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor dar. Durch die entsprechende Gesetzgebung (insbesondere das Gebäudeenergiegesetz) werden hohe Anforderungen an die energieeffiziente Ausgestaltung von Neubauten und

die Nutzung erneuerbarer Energien gestellt. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB will die Stadt Salzgitter die Möglichkeit nutzen, mit der Planung zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Klima beizutragen. Als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz und zur Vermeidung klimaschädlicher CO₂-Emissionen wird deshalb die Verwendung fossiler Energieträger sowie Holz und holzähnliche Brennstoffe im Plangebiet ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und befördert zudem den verstärkten Einsatz regenerativer Energien.

Zu den fossilen Energieträgern gehören Kohle, Erdöl, Erdgas und Torf. Holz gehört zu den regenerativen (nachwachsenden) Energiequellen und gilt als klimaneutral. Bei seiner Verbrennung wird dennoch klimaschädliches CO₂ freigesetzt. Der Rauch, der insbesondere beim Anfeuern von Öfen und Kaminen entsteht, enthält zudem Feinstaub und Stickoxide sowie Produkte unvollständiger Verbrennung wie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe oder Kohlenmonoxid, die als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind. Um individuellen Bedürfnissen entgegenzukommen, wird die Beheizung lediglich eines einzelnen Raumes mit Holz bzw. Holzprodukten ermöglicht.

Textliche Festsetzung:

§ 15 *Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Energieträger*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe und Holz sowie holzähnliche Brennstoffe in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig. Die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen für die Heizung einzelner Räume eines Gebäudes ist zulässig.

3.9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der Geräuschsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde durch die DEKRA Automobil GmbH ein schalltechnisches Gutachten („Prognose von Schallimmissionen“, 11.10.2022) erstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen durch 6 Windenergieanlagen nördlich des Plangebietes sowie durch weitere gewerblich genutzte Flächen in Bezug auf das Plangebiet prognostiziert. Zusätzlich wurden Berechnungen zum Verkehrslärm durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen und Schienenwegen durchgeführt.

3.9.1 Schallbelastung

Verkehrslärm (Geräuschimmissionen auf Straßen und Schienenwegen)

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf umliegenden öffentlichen Straßen „Alte Heerstraße“

und „Haverlahstraße“ (K 35) und den südlich des Plangebietes verlaufenden Schienenstrecken 1773 und 1940 ermittelt und beurteilt. Zusätzlich wurde die planbedingte Verkehrssteigerung durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr auf den öffentlichen Straßen schalltechnisch beurteilt.

Die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen werden aus einer projektbezogenen Verkehrserhebung (Zacharias Verkehrsplanung, 11/2022) entnommen. Hiernach ist für die maßgeblichen Straßenabschnitte im Prognosezeitraum einschließlich planbezogenem Verkehr („Planfall 2035“) von folgenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) auszugehen.

Alte Heerstraße:	$DTV_{\text{Prognoseplanfall}} = 877 \text{ Kfz/24 h}$
K 35 (Nord):	$DTV_{\text{Prognoseplanfall}} = 3.388 \text{ Kfz/24 h}$
K 35 (Süd):	$DTV_{\text{Prognoseplanfall}} = 3.651 \text{ Kfz/24 h}$

Die für die Schienenstrecken für das Prognosejahr 2030 anzusetzenden Verkehrsdaten werden auf Basis der Angaben der Deutschen Bahn AG in Ansatz gebracht. Für die Strecken 1773 und 1940 sind in Summe tagsüber 92 Züge eingeplant, hiervon sind 25 Güterzüge. Im Nachtzeitraum werden 20 Züge eingeplant, hiervon sind 9 Güterzüge.

Die sich durch die betrachteten Verkehrswege bei freier Schallausbreitung im Plangebiet ergebenden Beurteilungspegel L_{rT}/L_{rN} sind im Anhang 4 der schalltechnischen Untersuchung grafisch dargestellt. Es werden die Beurteilungspegel getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum für die Immissionshöhe von 2 m (Terrasse) und 8,4 m (2. OG) angegeben.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags $OW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_{N,WA} = 45 \text{ dB(A)}$ tags und nachts insbesondere im südlichen Planteil überschritten.

Legt man im Rahmen der Abwägung die in Wohngebieten geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit $IGW_T = 59 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $IGW_N = 49 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist festzustellen, dass diese Werte tags erreicht und nachts überschritten werden.

Für wohnlich genutzte Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) sind im Sinne der 16. BImSchV [5] weder aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) noch Vorgaben zur Fassadenanordnung zwingend erforderlich.

Zum Schutz der Nachtruhe sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden als unverhältnismäßig betrachtet: Um im Plangebiet die Schienenverkehrsgeräusche für die Obergeschosse zu mindern, müssten hohe Schallschutzwände neben dem Gleiskörper auf dem Betriebsgelände der Bahn errichtet werden, was erfahrungsgemäß mit hohen Kosten und langwierigen Bauzeiten verbunden ist. Für Obergeschosse ist bei städtebaulich vertretbaren Wandhöhen eine geringe Wirksamkeit anzunehmen, wodurch die Maßnahme als nicht verhältnismäßig zu bezeichnen ist.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Verkehrssteigerung werden die Emissionspegel für die Situationen „Prognosenufall 2035“ (ohne planbedingten Verkehr) und „Prognoseplanfall 2035“ (mit planbedingtem Verkehr) gegenübergestellt (siehe Tabelle 6 der „Prognose von Schallimmissionen“). Auf der Gemeindestraße „Alte Heerstraße“ ergibt sich durch den zukünftigen planbedingten Verkehr eine Erhöhung der Geräuschemission um bis zu $\Delta L = 4,9$ dB.

Eine Erhöhung der Geräuschemissionen um $\Delta L = 4,9$ dB bedeutet, dass auch die Geräuschimmissionen des Verkehrswegs bei den unmittelbar angrenzenden Gebäuden um etwa $\Delta L = 4,9$ dB erhöht werden. Von einer relevanten Erhöhung ist dann auszugehen, wenn eine Differenz von mindestens $\Delta L = 2,1$ dB(A) vorliegt. Dieser Differenzpegel wird überschritten, so dass die Verkehrssteigerung als relevant anzusehen ist.

Für die Kreisstraße K 35 ergibt sich hingegen eine nicht relevante Geräuschpegelerhöhung um maximal $\Delta L = 0,5$ dB.

Ob durch die als relevant zu bezeichnende Verkehrssteigerung auf der Gemeindestraße „Alte Heerstraße“ auch eine unzumutbare Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnachbarschaft vorliegt und damit Minderungsmaßnahmen zwingend erforderlich sind, hängt von der Höhe der Beurteilungspegel an den Wohngebäuden ab.

Durch den zukünftigen Verkehr auf der Gemeindestraße „Alte Heerstraße“ ergeben sich am nächstgelegenen Wohngebäude „Alte Heerstraße 14/16“ Beurteilungspegel von

- tags (6-22h) $L_{rT} \leq 58$ dB(A)
- nachts (22-6h) $L_{rN} \leq 50$ dB(A).

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebietes von tags $IGW_T = 59$ dB(A) wird nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird durch den Verkehr auf der Gemeindestraße „Alte Heerstraße“ der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von $IGW_N = 49$ dB(A) geringfügig überschritten.

Nachts sind die Schienenstrecken maßgeblich für die Geräuschsituation, so dass sich in Summe mit den sonstigen Verkehrswegen am Wohngebäude „Alte Heerstraße 14/16“ ein Beurteilungspegel von nachts 54 dB(A) bei freier Schallausbreitung ergibt. Unter Berücksichtigung der Topografie und der vorhandenen Gebäude sind ggf. geringere Beurteilungspegel zu erwarten.

Der Richtwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Wohngebiete von nachts $RW_T = 60$ dB(A) wird am Wohngebäude „Alte Heerstraße 14/16“ deutlich unterschritten.

Ein fachrechtliches Anordnungsermessen liegt dann vor, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Eine Anordnungspflicht ist dann anzunehmen, wenn die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV überschritten werden, was hier nicht der Fall ist. Im vorliegenden Fall liegt es somit im Ermessens- und Abwägungsspielraum der Stadt, ob und welche Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Da die Berechnungsergebnisse im Tageszeitraum keinen Handlungsbedarf auf der Straße „Alte Heerstraße“ zeigen und im Nachtzeitraum

die Wirksamkeit von Maßnahmen an der Straße „Alte Heerstraße“ begrenzt ist, da die Schienenstrecke maßgeblich für die Geräuschsituation ist, wird auf Ebene des Bebauungsplans von Maßnahmen abgesehen.

Gewerbelärm

Im Rahmen der Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm wurden 6 Windenergieanlagen sowie die südlich der Schienenstrecken gelegenen gewerblichen Nutzungen an der „Bahnhofsstraße“ berücksichtigt.

Durch die 6 Windenergieanlagen werden im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm von nachts $IRW_N = 40 \text{ dB(A)}$ im nordwestlichen Plangebiet erreicht und im übrigen Plangebiet unterschritten.

Die Berechnungen zu den Gewerbenutzungen an der Bahnhofsstraße ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags $IRW_T = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $IRW_N = 40 \text{ dB(A)}$ unterschritten werden.

3.9.2 Lärmpegelbereiche

In der Fassung der DIN 4109-1 (01/2018) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nicht mehr in 5 dB Abstufungen je Lärmpegelbereich angegeben. Die zeichnerische Festsetzung einzelner dB-Schritte in Bebauungsplänen erscheint jedoch in vielen Fällen nicht praktikabel. Da die Festsetzungsmethodik in Form von Lärmpegelbereichen (5 dB-Schritte) in der Bauleitplanung bewährt und juristisch nicht beanstandet ist, ist eine weitere Anwendung dieser Methodik aus fachlicher Sicht möglich.

In der folgenden Tabelle (Tabelle 7 der „Prognose von Schallimmissionen“) wird die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel dargestellt:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [in dB]
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB}$ bzw. wenn das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ beträgt, sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist jeweils der höchste maßgebliche Außenlärmpegel eines Lärmpegelbereiches heranzuziehen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich in Abhängigkeit von der Raumart nach folgender Formel: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Zur Ermittlung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109-2 werden die bei freier Schallausbreitung berechneten Geräuschimmissionen des Verkehrslärms herangezogen.

Für Büroräume bzw. schutzbedürftige Räume, die nachts nicht zum Schlafen genutzt werden können, ist im Regelfall der Tageszeitraum maßgeblich. Für Schlafräume können sich ggf. höhere Anforderungen ergeben, wenn der Nachtzeitraum zugrunde gelegt wird.

Zur Ermittlung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden die berechneten Geräuschimmissionen des Verkehrslärms (Basis Tageszeitraum) herangezogen. Zur Berücksichtigung von (möglichen / vorhandenen) gewerblichen Nutzungen im Plangebiet / im Umfeld wird auf den Beurteilungspegel des Verkehrslärms der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von $IRW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$ energetisch addiert. Abschließend wird der Summenpegel um 3 dB erhöht.

Im Anhang 5.2 der „Prognose von Schallimmissionen“ sind die auf Basis des Nachtzeitraums ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

3.9.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der „Prognose von Schallimmissionen“ sind zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Wie unter 3.9.1 ausgeführt, werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, sondern Maßnahmen zum passiven Schallschutz. Diese entsprechen den Vorschlägen des Schallgutachters.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gehen von freier Schallausbreitung im Plangebiet aus. Damit die schallabschirmenden Effekte der Bebauung angemessen berücksichtigt werden, kann bei entsprechendem Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 4109 dieser auch abweichend getroffen werden (§ 10 (4) der textlichen Festsetzung).

Textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz:

§ 10 *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutz*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- (1) *Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.*
- (2) *Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$*

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ *für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ *für Büroräume und Ähnliches;*

L_a *der maßgebliche Außenlärmpegel*

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ *für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.*

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

- (3) *Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65 \text{ dB(A)}$ schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.*
- (4) *Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.*

Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5 dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.

Hinweis zu Lüftungseinrichtungen

Darüber hinaus erteilt der Schallgutachter einen Hinweis zu Lüftungseinrichtungen. Nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 ist bei Beurteilungspegeln über $L_{rN} > 45 \text{ dB(A)}$ ¹ selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 werden bei Außengeräuschpegeln von nachts mehr als $L_{rN} > 50$ ² fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen als notwendig erachtet. Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes bei gleichzeitiger Raumbelüftung ist daher zu empfehlen, dass bei Überschreitung der vorgenannten Pegel zusätzliche, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (bspw. Spezialfensterkonstruktionen, schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage) installiert werden, die in Schlafräumen und Kinderzimmern einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile (z. B. durch Einfachfenster in Kippstellung) vermindert wird.

Eine verpflichtende Vorgabe dieser separaten Belüftung für Schlafräume ist durch textliche Festsetzung §10 (3) für den Lärmpegelbereich $\geq \text{IV}$ im Nachtzeitraum gegeben.

Es wird empfohlen, auch im Lärmpegelbereich III o. g. Lüftungssysteme vorzusehen (siehe Hinweis Nr. 10).

3.10 Grünflächen

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, bei der die Nutzung als Spielplatz für Kleinkinder im Vordergrund steht. Durch dieses Angebot wird die Wohnqualität im Plangebiet verbessert. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit aus dem Plangebiet. Zudem trägt die Grünfläche zu einer Gliederung der Bauflächen bei und entfaltet kleinklimatische Wirkungen.

Die mit der Nutzung des Spielplatzes verbundenen Geräusche sind von der Nachbarschaft hinzunehmen. Kinderlärm steht unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft. Dazu heißt es in § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.“

Die Wasser- und Energieversorgungsgesellschaft mbH Salzgitter teilt mit Schreiben vom 20.04.2022 mit, dass für den Stromausbau ein Stellplatz mit einer Grundfläche von 5 x 6 m für eine neue Ortsnetzstation benötigt wird. Dieser sollte sich

¹ gemäß Anhang 4.3 „Prognose von Schallimmissionen“ befindet sich das gesamte Plangebiet im Pegelbereich $L_{rN} > 45 \text{ dB(A)}$

² gemäß Anhang 4.3 „Prognose von Schallimmissionen“ liegen die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA4 und WA2 sowie das westliche und südliche WA3 im Bereich $L_{rN} > 50$; das nördliche und östliche WA 3 und nördliche Teilbereiche des WA1 und WA2 liegen im Bereich $L_{rN} 45 - 50 \text{ dB(A)}$

zentral im Baugebiet auf öffentlichem Grund befinden. Zentral im Baugebiet gelegen sind der festgesetzte Spielplatz aber auch die Aufweitungen der Straßenverkehrsfläche. An beiden Standorten wäre die Errichtung einer Ortsnetzstation im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung denkbar. Da es sich bei der Spielplatzfläche um eine Grünfläche handelt, wird eine Ortsnetzstation ausdrücklich mit folgender textlichen Festsetzung für zulässig erklärt:

§ 12 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist im Randbereich der Fläche die Errichtung einer Ortsnetzstation für den Stromausbau mit den Abmessungen von rd. 5 m x 6 m zulässig.

3.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und tragen zu einer raumwirksamen Begrünung und Gestaltung des Plangebietes bei.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen werden Mindestqualitäten festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, möglichst zeitnah die gewünschten ökologischen und ortsbildprägenden Wirkungen zu erreichen.

Einzelbäume

Zur Gliederung von größeren Stellplatzflächen und als Beitrag zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass innerhalb der Stellplatzflächen je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist. Zudem sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen insgesamt mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind Bäume zu verwenden, die für den Straßenraum geeignet sind. Im Straßenraum herrschen insbesondere durch versiegelte Böden, Nährstoffarmut und Wassermangel schlechte Lebensbedingungen für Bäume vor. Die GALK-Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz³ bietet einen guten Überblick über Bäume, die den eher schlechten Lebensbedingungen im Straßenraum eine größere Toleranz entgegenbringen. Im Bebauungsplan sind unter den Hinweisen Straßenbäume der GALK-Liste aufgeführt, die dafür geeignet, bzw. sogar gut geeignet sind.

Mit der Festsetzung von Mindestqualitäten wird das Ziel verfolgt, möglichst zeitnah die gewünschten ökologischen und ortsbildprägenden Qualitäten zu erreichen.

³ <https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste/> [Zugriff: 18.03.2025]

*Textliche Festsetzung:***§ 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

- (1) *Stellplatzflächen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume zu gliedern. Dafür ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind Laubbäume, die aufgrund ihrer Eigenschaften für die Verwendung im städtischen Straßenraum mindestens geeignet sind (siehe Hinweise Pflanzliste 1.4) zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einer Qualität von mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt zu verwenden.*
- (2) *Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 6 Laubbäume, die aufgrund ihrer Eigenschaften für die Verwendung im städtischen Straßenraum mindestens geeignet sind (siehe Hinweise Pflanzliste 1.4) zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einer Qualität von mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt zu verwenden. Bäume, die aufgrund der Festsetzung unter (1) gepflanzt wurden, können hierbei eingerechnet werden.*

Strauchhecke

Die nördlich an das östliche WA4 angrenzende rd. 510 m² große Fläche für ebenerdige Stellplätze ist entlang seiner südlichen Begrenzung mit Sträuchern einzugrünen. Durch die randliche Eingrünung wird eine Abschirmung der Fläche gegenüber den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sowie eine Ortsbildverträglichkeit erzielt.

*Textliche Festsetzung:***§ 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- (3) *Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine randliche, einreihige Eingrünung mit insgesamt 10 heimischen Sträuchern (siehe Hinweise Pflanzlisten 1.3 und 1.5) zu entwickeln. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität der Sträucher gilt: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.*

Pflanzeitpunkt und -erhalt

Die oben aufgeführten Pflanzgebote sind zeitnah zum jeweiligen Bauvorhaben umzusetzen. Um die Pflanzung langfristig sicherzustellen, ist bei Verlust des Gehölzes die gleiche Qualität erneut anzupflanzen.

*Textliche Festsetzung:***§ 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- (4) *Die unter (1), (2) und (3) festgesetzten Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und vorgenannter Qualität zu ersetzen.*

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

Zum Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 1a BauGB sind nördlich und östlich an die Bauflächen angrenzend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Neben den ökologischen Funktionen übernehmen die Flächen die Funktion einer landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes. Damit die Grünfläche eine Funktion für die Naherholung übernehmen kann, wird die Anlage eines Fußweges für zulässig erklärt.

Textliche Festsetzung:

§ 14 *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft i.S. von § 1a BauGB sind auf öffentlichen Flächen im Baugebiet die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- (1) *Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche je angefangene 200 m² mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung und 2 Sträucher entsprechend der Pflanzlisten (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind zu einer extensiv gepflegten standortheimischen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Einsaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.*
- (2) *Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein maximal 2,5 m breiter Weg im Anschluss an den festgesetzten Fuß-/Radweg in Richtung Norden in wassergebundener Bauweise zulässig.*
- (3) *Als Mindestqualitäten für die unter (1) festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen sind Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 60 - 80 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.*
- (4) *Abweichungen von den unter (1) bis (3) festgesetzten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

4.1 Grundlage

Auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 und 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Damit können über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehende Gestaltungsregeln aufgestellt werden.

Um ein gewisses Maß an gestalterischer Qualität im Plangebiet zu erreichen, werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ für die Dächer und Einfriedungen örtliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die örtliche Bauvorschrift soll die städtebauliche Ordnung, die durch den Bebauungsplan sichergestellt wird, in orts- und landschaftsgestalterischer Hinsicht ergänzen.

4.2 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Rgh 20 Salzgitter-Ringelheim "Nordost" festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA).

4.3 Dächer

Da die Fernwirkung und das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes maßgeblich durch die Dachlandschaft bestimmt werden, sind Regelungen zu Form, Farbe und Material der Dächer vorgesehen.

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen orientieren sich an den vorherrschenden Dachformen in SZ-Ringelheim.

Ausgenommen von der Regelung der Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Dachgauben und Dachaufbauten sollen sich dem Gebäudekörper unterordnen, deshalb wird ihr Maß begrenzt. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 1/3 der jeweiligen Trauflinie nicht überschreiten.

§ 2 Dächer

(1) Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift nach Satz 1 sind Eingangsüberdachungen, Dachaufbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der jeweiligen Trauflinie betragen.

Farbe und Materialanmutung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft und sind bestimmend für das Ortsbild. Aus diesem Grund trifft die örtliche Bauvorschrift auch Regelungen zu den Dachfarben und zur Oberflächentextur. Durch den vorgegebenen Rahmen soll eine gestalterische Einbindung der neuen Dächer in die Umgebung gewährleistet werden.

Typisch für SZ-Ringelheim sind rote, rot-braune und anthrazitfarbene Dächer mit nicht glänzenden Materialien. Diese Anforderungen werden auch an die geplante Bebauung gestellt. Die meist wenig ortsbildverträglichen grünen, blauen oder violetten Dachsteine werden somit ausgeschlossen. Im Rahmen des vorgegebenen

Farbkonzeptes bleibt genug Wahlfreiheit. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Die Regelung bezieht sich auf die Hauptgebäude. Von dieser Regelung nicht betroffen sind Dachflächenfenster, Wintergärten, Elemente zur Nutzung der Sonnenergie.

(2) *Dacheindeckung*

Zur flächenhaften Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachsteine bzw. Dachziegel im Rahmen der im Folgenden angegebenen Farbtöne der RAL 840 HR sowie Zwischentöne dieser Farbskala zulässig:

Rottöne:

RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2002 (Blutorange)	
RAL 3000 (Feuerrot)	RAL 3002 (Karminrot)	RAL 3003 (Rubinrot)
RAL 3004 (Purpurrot)	RAL 3005 (Weinrot)	RAL 3007 (Schwarzrot)
RAL 3009 (Oxydrot)	RAL 3011 (Braunrot)	RAL 3013 (Tomatenrot)
RAL 3016 (Korallenrot)		

Brauntöne:

RAL 8002 (Signalbraun)	RAL 8003 (Lehmbraun)	RAL 8004 (Kupferbraun)
RAL 8007 (Rehbraun)	RAL 8011 (Nussbraun)	RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8014 (Sepiabraun)	RAL 8015 (Kastanienbraun)	RAL 8016 (Mahagonibraun)
RAL 8028 (Terrabraun)		

Grautöne / Anthrazit:

RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7012 (Basaltgrau)	RAL 7015 (Schiefergrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)		

Glänzend glasierte und glänzend engobierte Dachsteine bzw. Dachziegel sind unzulässig. Ausgenommen von den Regelungen zur Dacheindeckung sind Dachkollektoren zur Nutzung der Sonnenergie und verglaste Flächen.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen prägen das Erscheinungsbild eines Baugebietes wesentlich mit. Prägende Gestaltungswirkung haben sie insbesondere auf den jeweils angrenzenden öffentlichen Raum. Angesichts der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vielfalt an möglichen Haustypen und Fassadengestaltungen soll eine gestalterische Harmonie des Siedlungsbildes durch Materialbeschränkungen bei den Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich Schrithecken oder niedrige Mauern zulässig sind. In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind Beispiele für standortgerechte und heimische Gehölze, die für die Einfriedung geeignet sind, aufgeführt.

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

Es wird deshalb im Bereich der straßenzugewandten Seite der Grundstücke eine maximale Höhe der Einfriedungen von 0,8 m bei Hecken, die regelmäßig zu schneiden sind (Schnitthecken) und von 0,5 m bei massiven Mauern festgesetzt.

§ 3 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Schnitthecken aus standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen (siehe Hinweise Nr. 1.5) bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m oder massive Mauern, Wände oder Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

4.5 Ordnungswidrigkeiten

Um die Wirksamkeit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sicherstellen zu können werden Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

§ 4 *Ordnungswidrigkeiten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO)*
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

5 Besondere Aspekte der Planung

5.1 Erschließung und Infrastruktur

5.1.1 Anbindung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die „Alte Heerstraße“ an die „Haverlahstraße“ (K 35). Über die „Haverlahstraße“ wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Verkehrsuntersuchung

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, um die Leistungsfähigkeit der 5 m breiten Straße „Alte Heerstraße“ im Hinblick auf das geplante Wohnbaugebiet zu ermitteln (Zacharias Verkehrsplanungen, November 2022).

Demnach erfüllt die „Alte Heerstraße“ die Funktion einer Wohnstraße und könnte als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Im Gutachten wird ausgeführt, dass gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in einer solchen Wohnstraße bis zu 400 Kfz/Stunde bzw. 4.000 Kfz-Fahrten pro Tag grundsätzlich verträglich sind. Es wird festgestellt, dass die prognostizierten 880 Kfz/Werks-Tag diese Werte deutlich unterschreiten. Vielmehr erreicht die „Alte Heerstraße“ *„eher Verkehrsbelastungen von Wohnwegen (verkehrsberuhigte Bereiche, ohne separate Gehwege, Mischverkehrsfläche, Schrittgeschwindigkeit)“* (Verkehrsuntersuchung, S. 18). Damit sind Begegnungsfälle Radverkehr - Pkw, Pkw - Pkw, aber auch Pkw - Lkw gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 grundsätzlich möglich. Auf S. 18 wird ausgeführt: *„Pkw und Lkw müssen die Geschwindigkeit im Begegnungsfall verringern, was auch dem Charakter einer Wohnstraße entspricht.“*

ÖPNV

Südwestlich vom Plangebiet in etwa 500 m Luftlinie entfernt befindet sich ein Bahnhof des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV). Von hier gibt es Direktverbindungen von SZ-Ringelheim zu den Städten Braunschweig und Hannover sowie Richtung Harz nach Bad Harzburg und Herzberg.

Das schienengebundene ÖPNV-Netz wird durch Busverbindungen ergänzt. Busverbindungen der Linien 650 und 656 nach Baddeckenstedt sowie Richtung SZ-Bad verbinden SZ-Ringelheim mit den benachbarten Ortschaften, die über keinen Schienenverkehr verfügen, wie z. B. Heere, Sehlde, Klein Elbe, Groß Elbe, Haverlah.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der „Haverlahstraße“ in rd. 300 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt sowie am Bahnhof/Bahnhaltepunkt von SZ-Ringelheim.

Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr steht mit der relativ gering durch Kfz-Verkehr belasteten Straße „Alte Heerstraße“ und den umliegenden Feldwegen ein umfangreiches Wegenetz angrenzend an das Plangebiet zur Verfügung.

In Bezug auf den Radverkehr wird in der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass der Radverkehr sicher gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn der Straße „Alte Heerstraße“ verlaufen kann. Richtung Osten führt die „Alte Heerstraße“ nach SZ-Bad. Abzweigungen von Feldwegen Richtung Norden führen nach Haverlah. Die „Alte Heerstraße“ wird – wie im Rahmen der Verkehrsuntersuchung festgestellt wurde – rege durch den Radverkehr genutzt. An einem Normalwerktag wurden neben den ca. 280 Kfz ein hoher Anteil des Radverkehrs mit ca. 132 Radfahrenden ermittelt (Verkehrsuntersuchung, S. 7).

Die „Alte Heerstraße“ verfügt auf der Nordseite über einen Gehweg, der – je nach Abschnitt – über eine Breite von 1,40 m bis 1,50 m verfügt. Diese Breite entspricht zwar nicht dem nach heutigem Regelwerk gewünschten Maß von 1,80 m zuzüglich eines 0,30 m breiten Sicherheitsstreifens zur Fahrbahn, ist jedoch in Anbetracht der Verkehrsmengen angemessen, wie in der Verkehrsuntersuchung ausgeführt wird: *„Die aktuelle Gehwegbreite ist für bestehende Baugebiete üblich. Auch wenn nicht die verkehrsplanerisch gewünschten Regelmäße erreicht werden, ist nicht*

zwingend ein Ausbau, d.h. eine Verbreiterung erforderlich. Aufgrund des nur geringen Kfz- und Fußgängerverkehrs sind diese vorhandenen Maße unproblematisch.“ (S. 18)

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Straße „Alte Heerstraße“ verlaufen bereits eine Gas-, Mittelspannungs- und Wasserleitung sowie Telekommunikationslinien. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen kann im Rahmen der Erschließungs-/Ausbauplanung über die entsprechenden Versorgungsträger durch Ausbau der Netze sichergestellt werden.

Einzelne Versorgungsunternehmen haben sich im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt geäußert:

- Die Wasser- und Energieversorgungsgesellschaft mbH Salzgitter/Avacon teilt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2022 mit, das zur Versorgung des Plangebietes mit Energie ein Netzausbau im Strom-, Wasser- und Gasbereich notwendig ist. Die Erschließung mit Gas erfolgt jedoch unter Vorbehalt einer wirtschaftlichen Betrachtung.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 24.05.2022 mit, dass im südlichen Randbereich des Plangebietes Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss. Ein Ausbau des Betriebsnetzes ist möglich.
- Die Vodafone weist mit Schreiben vom 24.05.2022 auf ihre Telekommunikationsanlagen hin. Diese sind zu schützen. Weiter heißt es *„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.“*

Bei Baumpflanzungen im Leitungsbereich ist auf ausreichend Abstände zwischen Baum und Leitung gemäß dem DWA⁴-Merkblatt: DWA-A 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. die Einhaltung der inhaltlich gleichen Merkblätter des DVGW: GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. (Hinweis Nr. 2)

Löschwasser/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist mit 48 m³/h sicherzustellen. Es gilt das DVGW Arbeitsblatt 405. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Ortsnetzstation

Für den Stromausbau wird ein Stellplatz mit einer Grundfläche von 5 x 6 m für eine neue Ortsnetzstation benötigt. Dieser sollte sich zentral im Baugebiet auf öffentli-

⁴ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA)

chem Grund befinden. Planerisch ist die Ortsnetzstation im Randbereich der öffentlichen Grünfläche angedacht. Konkretisiert wird der Standort im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs-/Ausbauplanung.

5.1.3 Soziale Infrastruktur

Das rd. 2.000 Einwohner*innen umfassende SZ-Ringelheim besitzt mit einem Lebensmittelmarkt, Gaststätten, Ärzten (Allgemeinmediziner und Zahnarzt) und einer Apotheke eine gute infrastrukturelle Grundversorgung. Des Weiteren gibt es in Ringelheim eine Grundschule, einen Kindergarten, mehrere Vereine einschließlich eines Sportvereins mit Fußballplatz. Weitere umfangreiche Versorgungseinrichtungen einschließlich weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten rd. 4 km entfernten SZ-Bad.

Die Grundschule am Silberkamp ist vom Plangebiet aus fußläufig über die „Alte Heerstraße“ und den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg nach Querung der „Haverlahstraße“ erreichbar. In unmittelbarer Nähe der Grundschule befindet sich eine KiTa mit Krippe und Hort.

Im Plangebiet selbst ist ein Kinderspielplatz geplant.

Die geplante Bereitstellung von Wohnraum trägt zu einer Auslastung und damit zu einer Stärkung der vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in SZ-Ringelheim bei.

5.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

5.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG vom Dezember 2022 des Kampfmittelbeseitigungsdienstes RD Hameln - Hannover für die Bereiche des Plangebietes hat keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel ergeben. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit, Recht und Ordnung oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen. (Hinweis Nr. 11)

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

5.2.2 Altbergbau, Bergwerkseigentum

Gemäß der Themenkarte „Bergwerkseigentum“ des NIBIS®Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, 01/2025) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich eines vom LBEG vergebenen Bergwerkseigentums mit dem Berechtigungsnahmen „Forsthaus 18“. Bei dem Bodenschatz handelt es sich um Eisenerz. Rechtsinhaber sind die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH.

Hinweise, dass sich das Plangebiet im Bereich von historischem Bergbau befindet, liegen nicht vor.

Hinweise auf Erdfallgefahren liegen nicht vor.

5.2.3 Bodenschutzgutachten, Baugrund

Das Büro bsp ingenieure, Braunschweig hat verschiedene Untersuchungen zum Boden im Plangebiet durchgeführt (Juni 2022, August 2023 und Juli 2024).

Baugrund

Nach der geologischen Karte des NIBIS®Kartenserver ist im Bereich des Untersuchungsgebietes oberflächennah mit Löss der Weichsel-Kaltzeit zu rechnen.

Das Gutachterbüro bsp ingenieure (Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten, Juni 2022) erkundet mittels sechs Kleinrammbohrungen (KRB) bis in eine Endtiefe von 5,0 m unter GOK die Baugrundverhältnisse im Plangebiet:

- Der Oberboden (Schicht 1) ist mit einer Schichtmächtigkeit bis 0,40 m vorhanden.
- Flächenhaft unterhalb des Oberbodens wurde Löss (Schicht 2) mit einer Mächtigkeit zwischen 1,30 m bis 1,60 m erkundet.
- Geschiebelehm (Schicht 3) befindet sich mit einer Mächtigkeit zwischen 0,80 m und 2,30 m flächenhaft unterhalb des Lösses.
- Bei vier KRB wurde stark kiesiger, schluffiger Sand unterhalb des Geschiebelehms mit einer Mächtigkeit von 0,90 m bis 2,60 m erreicht, wobei die Schichtunterkante nicht erreicht wurde.
- Bei zwei KRB wurde unterhalb des Geschiebelehms feinsandiger, schwach toniger bis toniger, z. T. schwach kiesiger Schluff mit Mächtigkeiten zwischen 0,80 m bis 1,20 m erkundet, wobei auch hier die Schichtunterkanten nicht erreicht wurden.

Hinweise zur Bauausführung

In der Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten (bsp ingenieure, 06/2022, S. 19) wird in Bezug auf die Bauausführung auf Folgendes hingewiesen: *„Die im Planum anstehenden Böden sind sehr struktur- und witterungsempfindlich und neigen bei mechanischer Beanspruchung (z.B. Befahren) zum Aufweichen und Verbreiten. Daher ist ein geeigneter Planumsschutz vorzusehen.*

Aufgrund der Struktur- und Witterungsempfindlichkeit (s.o.) sowie der geringen Tragfähigkeit der anstehenden Böden ist auf das Befahren von zukünftigen Grünanlagen zu verzichten, um eine Bodenverdichtung zu vermeiden. [...] Wir empfehlen bei der Durchführung von Erdbau- und Gründungsmaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung mit entsprechenden Abnahmen von Erdplanien oder Gründungssohlen.“ (Hinweis Nr. 4)

Versickerungsfähigkeit

Nach den Ergebnissen des Gutachterbüros bsp ingenieure (Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten, 06/2022) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung nach den Anforderungen DWA – A 138 im Löss und Geschiebelehm nicht zulässig. Im Gutachten wird empfohlen, zur abschließenden Klärung für eine

dezentrale Regenwasserversickerung ggf. Feldversuche durchzuführen. Feldversuche („open-end test“) in Geschiebelehmen zeigen häufig einen deutlich höheren Durchlässigkeitsbeiwert als die im Labor aus Körnungslinien abgeleiteten, was u. a. mit einer nicht homogenen Bodenstruktur wie z. B. lagenweise verlaufende Sandbänder, erklärt werden kann. Aus umwelttechnischer Sicht ist eine Versickerung im gesamten Baufeld zulässig.

Umwelttechnische Untersuchungen / Qualität des Oberbodens

Die Beurteilung der Ergebnisse der Oberbodenuntersuchung (Schicht 1) (bsp ingenieure, 06/2022) erfolgt anhand der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Demnach wird der Oberboden als nicht gefährlicher Abfall eingestuft (S. 17). In Bezug auf die Entsorgung wird festgestellt, dass die Schadstoffkonzentration an Blei den Vorsorgewert der BBodSchV überschreitet. Gemäß § 12 Abs. 2 BBodSchV kann der Oberboden vor Ort verbleiben und wieder eingebaut werden. *„Eine Verwertung außerhalb der Baufläche zur ‚Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht‘ i.S.d. BBodSchV (d.h. als Oberboden) ist nur auf Flächen mit vergleichbarer Schadstoffbelastung zulässig. Hierfür ist formell die Zustimmung der zuständigen Behörde erforderlich. / Eine Alternative ist die Beseitigung auf einer geeigneten Deponie. Hierfür gilt gemäß LAGA TR Boden der Zuordnungswert Z 1.1. / Entsorgung im vereinfachten Verfahren.“* (S. 17)

Umwelttechnische Untersuchungen / potentieller Aushubböden

Die Beurteilung der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen der Schichten 2 und 3 (Löss und Geschiebelehm) sowie die abfalltechnische Klassifikation werden anhand der Regelwerke der LAGA vorgenommen. Demnach erfolgt eine Einstufung als nicht gefährlicher Abfall. Zur Entsorgung wird in dem Gutachten ausgeführt: *„Vorrangig stoffliche Verwertung im Erdbau [...], hier uneingeschränkter Wiedereinbau zulässig (sofern bautechnisch geeignet), alternativ Beseitigung auf geeigneter Deponie; Entsorgung im vereinfachten Verfahren (keine Andienungspflicht bei der NGS)“* (bsp ingenieure, 06/2022, S. 18).

Untersuchung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)

Das Büro bsp ingenieure hat für das Plangebiet ein Gutachten mit Untersuchungen zu gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gemäß § 3 BBodSchV erstellt (08/2023). Im Ergebnis wird festgestellt, dass in allen untersuchten Mischproben der oberflächennahen Böden (Tiefenbereich bis 0,35 m unter Geländeoberkante) sämtliche Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei einer Nutzung als Wohngebiet und auch für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche eingehalten werden. *„Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist anhand der untersuchten Parameter somit nicht abzuleiten. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Bebauung des Plangebietes als Wohngebiet.“* (S. 5)

Eignung für die geothermische Nutzung

Nach dem NIBIS®Kartenserver (01/2025) besitzt das Plangebiet eine potentielle Standorteignung für den Einsatz von Erdwärmekollektoren mit einer Einbautiefe

1,2 – 1,5 m mit einer spezifischen Wärmeentzugsleistung 20 – 30 W/m². Eine lokale Einzelfallprüfung im Falle konkret geplanter Anlagen ist erforderlich.

5.3 Denkmalschutz

Archäologische Denkmalpflege

Die Denkmalschutzbehörde weist mit Schreiben vom 24.05.2022 darauf hin, dass an der südlichen Grenze des Plangebietes archäologische Funde bekannt sind. Aufgrund der topografischen Situation und der günstigen Bodenverhältnisse besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass noch unbekannte archäologische Funde bei zukünftigen Bauarbeiten zutage treten. *„Es ist deshalb erforderlich, dass vor allem bei der Anlage der Erschließungsstraßen eine archäologische Begleitung erfolgt. Das kann geschehen durch die Archäologische Arbeitsgemeinschaft Salzgitter e.V. sofern diese über ausreichende Kapazitäten zu dem fraglichen Zeitpunkt verfügt, oder durch eine hinreichend qualifizierte archäologische Grabungsfirma ("Bamberger Liste").*

*Vor dem Beginn von Bauarbeiten muss somit zwingen die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt werden, die dann wiederum Kontakt mit dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege aufnimmt. **Jegliche Erdarbeiten müssen archäologisch betreut werden und dürfen nicht ohne diese erfolgen.** Wie bereits oben beschrieben gilt dies auch ausdrücklich für den Bau von Straßen und Wegen.*

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG⁵ meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.“ (Hinweis Nr. 9)

Umgebungsschutz von Baudenkmalen

Die Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet eine Kreuzwegstation befindet, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt und deren Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen ist. Weiter heißt es: *„Eine Wohnbebauung wird den Charakter des Ortes nicht weiter verändern, da es ja ohnehin schon eine Wohnbebauung dort gibt. Somit gibt es Sicht des hochbaulichen Denkmalschutzes keine Einwände.“*

⁵ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

5.4 Regenwasserrückhaltung und -versickerung

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden sind direkte Versickerungen in die anstehenden Böden nicht möglich. Damit möglichst große Mengen des anfallenden Regenwassers im Plangebiet versickert werden können, wird im südwestlichen Plangebiet ein Versickerungsbecken angelegt.

Die Grundstücke innerhalb der mit WA4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete können aufgrund der Höhenlage nicht in das geplante Versickerungsbecken entwässern. Das Entwässerungskonzept der ASG sieht deshalb vor, dass das Wasser in die öffentliche Kanalisation abzugeben ist. Für eine Drosselung sind geeignete Rückhaltevorräten wie z. B. Zisternen auf den Grundstücken vorzusehen.

Das Entwässerungskonzept ist unter 1.6 dargestellt.

5.5 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig weist im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022 darauf hin, dass Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen können: *„Die aus der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen und der Nutzung o.g. Wege resultierenden Immissionen in Form von Stäuben, Lärm oder Gerüchen werden in den Geltungsbereich hineinreichen und können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten. Die Tolerierung dessen ist von der künftigen Anwohnerschaft vorauszusetzen.“* (Hinweis Nr. 6)

5.6 Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Flächen - § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG)

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig weist im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022 auf die Grenzabstände des § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) hin. Dies geschieht insbesondere im Hinblick auf die geplante randliche Eingrünung des Baugebietes. Die Erforderlichkeit der Beachtung des § 50 NNachbG wird von der Landwirtschaftskammer erläutert: *„Dadurch soll eine Beschattung der Ackerkulturen sowie das Hereinwachsen von Wurzelmasse möglichst vermindert werden. Weiterhin sind regelmäßige Pflegeschnitte von Bäumen und Sträuchern vorzusehen, wodurch das Herüberwachsen von Geäst, das die Flächenbewirtschaftung oder Passierbarkeit der Wege für Landmaschinen behindert, entfernt wird.“* (Hinweis Nr. 7)

5.7 Nicht überbaute Fläche - § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Es wird auf § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen. Demnach müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Damit

sollen sogenannte „Schottergärten“ verhindert werden und die mikroklimatische Funktionsfähigkeit der Grundstücke verbessert werden. (Hinweis Nr. 8)

5.8 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Bei dem entlang der Nordseite der Straße „Alte Heerstraße“ verlaufenden Straßenseitengraben handelt es sich nicht um ein Gewässer III. Ordnung.

5.9 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ erfolgt eine Umnutzung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiter heißt es in Satz 2, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Im Rahmen der parallel durchgeführten 99. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung möglicher Alternativen abschließend geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in SZ-Ringelheim derzeit keine Flächen in bestehenden Baugebieten sowie in Baulücken zur Verfügung stehen, sodass die Ausweisung eines neuen Baugebietes erforderlich ist. Die Standortentscheidung ist im Rahmen der 99. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter begründet getroffen worden und unter 1.7 diese Begründung nochmals dargelegt.

5.10 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

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

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

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

Durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe wird der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung und zur Gebäudeheizung gefördert. Zudem hat die im Zentrum des Plangebietes festgesetzte kompakte Bauweise mit Reihenhäusern einen positiven Einfluss auf den Wärmebedarf von Gebäuden.

Mit der festgesetzten randlichen Maßnahmenfläche entsteht eine großzügige Grünanlage mit Gehölzen und extensiv gepflegten Wiesenflächen, die zu einer lokalen Milderung von Hitzewellen beitragen. Die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum und zwischen Stellplätzen trägt ebenfalls zu einem positiven Mikroklima bei. (Schlüsselmaßnahmen 1.1 „Hitzevorsorge im öffentlichen Raum“ und 1.2 „Nachhaltige Entwicklung des Stadtgrüns“)

Weitere Bausteine einer klimawirksamen Planung sind die Sicherung von unversiegelten Böden im Plangebiet durch die Begrenzung der Versiegelung mittels einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 sowie die Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Versickerungsbecken (Schlüsselmaßnahme 1.3 Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung). Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels können auf der nachfolgenden Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung durch entsprechende Bodenvertiefungen und -modulationen im Bereich der Grünflächen eine Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser erzielt werden. Dies kommt einerseits der Bewässerung zugute und minimiert Auswirkungen von Starkregenereignissen und eine Überlastung des Kanalnetzes (siehe auch Punkt 1.4 Starkregen).

5.11 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Ringelheim und bildet den Übergangsbereich vom Siedlungsgebiet zur offenen Landschaft. Eine Ortsrandeingrünung ist aktuell nicht vorhanden. Die Ackerflächen im Plangebiet werden konventionell bewirtschaftet und sind struktur- und artenarm. Aber auch diese Biotopstruktur bietet Lebensräume für einige angepasste Tierarten wie z.B. für Vögel der Agrarlandschaft.

Durch das Planvorhaben kommt es zur Überplanung von Biotopen, überwiegend mit geringer Bedeutung (Acker), sowie von Böden besonderer Bedeutung aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit. Sie werden durch Wohnbauflächen und Maßnahmenflächen (Ortsrandeingrünung) überplant. Im Bereich der Maßnahmenflächen entstehen neue Biotope für siedlungsfolgende Tierarten.

5.11.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Planung entstehen im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen Baurechte, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Für die Eingriffsbetrachtung wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (planerzirkel 03/2025) erstellt.

Dabei wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Rgh 20 der entstehende Kompensationsbedarf mit Hilfe des Kompensationsmodells des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt. Entsprechend des Kompensationsmodells kann der Kompensationsbedarf für Boden und Biotope innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

Für den Verlust von 3 Revieren der Feldlerche sind externe artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen⁶) erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.11.2 Geschützte Arten

Für das Plangebiet ist eine Biotoptypenkartierung durchgeführt worden (planerzirkel 07/2021). Gesetzlich geschützte **Biotope** nach § 30 BNatSchG / § 24 NNatSchG, geschützte FFH-Lebensraumtypen oder geschützte oder gefährdete **Pflanzenarten** kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Zugriffsverbote dieser Rechtsvorschrift gelten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für **europäische Vogelarten**⁷ sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**europäisch geschützten Arten**). Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können.

Für die Beurteilung des Vorkommens und der Betroffenheit von Tierarten wurden ein Faunistischer Fachbeitrag (planerzirkel 06/2023) sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (planerzirkel 07/2023) erstellt. Kartiert wurden die Arten Feldhamster und Brutvögel.

Im Plangebiet und dessen Umgebung konnten keine Vorkommen des europäisch geschützten **Feldhamsters** nachgewiesen werden. Das Vorkommen von Feldhamstern ist im Bereich von Ringelheim jedoch nicht völlig auszuschließen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 auszuschließen, sind die landwirtschaftlichen Flächen vor Baufeldräumung auf eine Besiedlung durch Feldhamster zu überprüfen. (Hinweis Nr. 3.2)

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 7 Brutvogelarten und 3 Nahrungsgäste nachgewiesen. 3 Brutreviere der **Feldlerche** gehen verloren. Hierfür sind externe, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die Reviere der übrigen Brutvogelarten befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden nicht beeinträchtigt. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG darf die Baufeldräumung nur in der Zeit vom 15.08. - 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln, erfolgen. (Hinweis Nr. 3.1)

⁶ continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

⁷ = alle heimischen Vogelarten

5.11.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einem Geltungsbereich von rd. 5,9 ha befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ringelheim. Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauland.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern, 20 Reihenhäusern und 37 Einfamilienhäusern einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraßen vor. Eine Stellplatzfläche, ein Spielplatz und ein Regenwasserversickerungsbecken ergänzen die Planung. Ein äußerer Grünzug soll als Maßnahmenfläche dienen und zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft beitragen.

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- § 1a Abs. 3 BauGB: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfungspflicht)
- § 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

- Bundes-Immissionsschutzgesetz und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung): Berücksichtigung zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Weitere relevante umweltbezogene Aussagen anderer Fachplanungen sind:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Fortschreibung 2022 (LROP 2022): es werden keine direkten umweltbezogenen Aussagen zum Plangebiet getroffen
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008): Das Plangebiet ist als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter (LRP 1998):
Entwicklungsziele für „Wohn- und Mischgebietsflächen“ sind v.a. Schutz der Landschaft vor Zersiedlung, flächenschonende Planung, Entwicklung von grünen Vernetzungsstrukturen wie z.B. Hecken, Alleen, Gehölzstreifen, Einzelbäumen, Einzelsträuchern oder Kräutersäume sowie der Verzicht auf Torf- und Pestizideinsatz auf öffentl. Freiflächen und Grünanlagen.
Entwicklungsziele für den angrenzenden Landschaftsraum sind v.a. überwiegend Ackernutzung, die Entwicklung und Wiederherstellung von Hecken, Gehölzreihen, Feldgehölzen, Säumen usw. als Vernetzungsstrukturen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes, die Eingrünung von Ortsrändern sowie die Reduzierung von Nährstoffeinträgen und Pestizidanwendung.

Auf die Wiedergabe von allgemeinen Umweltschutzziele wird verzichtet.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Planvorhabens wurden verschiedene Gutachten angefertigt (vgl. Kap. 6.3.8 Referenzliste der Quellen). Für die Beurteilung des Vorkommens und der Betroffenheit von Tierarten wurden ein Faunistischer Fachbeitrag (planerzirkel 06/2023) sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (planerzirkel 07/2023) erstellt. Zur Beschreibung und Bewertung der naturschutzfachlichen Umweltschutzgüter sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt worden (planerzirkel 03/2025).

Die Gutachten sowie die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden und weitere i.d.R. öffentlich zugängliche Umweltdaten liefern die erforderlichen Informationen für den hier vorliegenden Umweltbericht nach § 2 BauGB (vgl. Kap. 6.3.8 Referenzliste der Quellen).

6.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Ringelheim und überplant konventionell bewirtschaftete Ackerflächen. Es wird im Westen und teilweise im Süden durch ein bestehendes Wohngebiet mit in erster Linie Einfamilienhäusern und größeren Hausgärten begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs liegt, auf die „Alte Heerstraße“ folgend, eine Kleingartenanlage, die an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahntrasse endet. Weiter im Norden und Osten setzen sich die ackerbaulich genutzten Flächen fort. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Wirtschaftsweg durch die Feldflur.

6.2.1.1 Basisszenario (Ist-Zustand)

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich wie folgt dar:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

Für das Plangebiet ist im Rahmen des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung (planerzirkel 03/2025) eine **Biotoptypenkartierung** durchgeführt worden⁸. Danach besteht der überwiegende Teil des Plangebietes aus konventionell bewirtschafteten Ackerflächen mit geringer Bedeutung. Kleinere Saumstrukturen aus Halbruderalen Gras- und Staudenfluren sind als Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung eingestuft. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24 NNatSchG oder geschützte FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet nicht vor. Gefährdete oder geschützte **Pflanzenarten** wurden nicht festgestellt.

Für die Beurteilung des Vorkommens und der Betroffenheit von **Tierarten** wurden ein Faunistischer Fachbeitrag (planerzirkel 06/2023) sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (planerzirkel 07/2023) erstellt. Kartiert wurden die Arten Feldhamster und Brutvögel.

Im Plangebiet und dessen Umgebung konnten kein Vorkommen von **Feldhamstern** nachgewiesen werden. Das Vorkommen von Feldhamstern im Bereich von Ringelheim ist jedoch potenziell möglich.

Bei der **Brutvogelkartierung** konnten im Plangebiet und dessen Randbereichen insgesamt 7 Brutvogelarten und 3 Nahrungsgäste festgestellt werden. Als Brutvogelarten des Offenlandes wurden 4 Reviere der Feldlerche (RL 3) und 1 Revier der Schafstelze nachgewiesen. Ein Feldlerchenrevier liegt dabei im Plangebiet, 2 weitere in einem 150 m Radius, ein weiteres in mehr als 180 m Entfernung. Das Revier der Schafstelze befindet sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes. Die Reviere der übrigen Brutvogelarten (Busch-, Höhlen- oder Gebäudebrüter) befinden sich in den angrenzenden Siedlungsbereichen bzw. in der Kleingartenanlage. Rotmilan, Rauchschwalbe und Star konnten als Nahrungsgäste in der Feldflur beobachtet werden.

Die strukturarmen Ackerflächen sind zudem grundsätzlich Lebensraum für **weitere Tierarten** der Agrarlandschaft (z.B. Feldhasen, Fuchs, Maulwurf u.a).

Die Ackerflächen im Plangebiet werden konventionell bewirtschaftet und sind struktur- und artenarm, die **Biologische Vielfalt** somit eingeschränkt. Aber auch

⁸ Bestandsaufnahme 07/2021

die im Plangebiet festgestellte Biotopstruktur bietet Teil- und Ganzlebensräume für einige angepasste Tierarten wie z.B. Vögel der Agrarlandschaft. Im Plangebiet sind als örtliche Strukturen mit Vernetzungsfunktion lediglich die schmalen Gras- und Staudensäume zu nennen. Eine besondere Bedeutung in Bezug auf saisonale Wanderungsbewegungen von Tierarten liegt für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor.

Schutzgut Fläche

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

Das rd. 5,9 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Ringelheim. Die Fläche ist bisher Bestandteil der freien Landschaft (Flächen für die Landwirtschaft).

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet hat sich aus Lösslehmen der Weichsel-Kaltzeit entwickelt. Entstanden sind Parabraunerde (rd. 4/5 der Fläche) und Pseudogley-Parabraunerde (rd. 1/5 der Fläche). Die Böden weisen mit Bodenzahlen von 80-86 eine äußerst hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Sie sind im feuchten Zustand sehr empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Der unversiegelte Boden besitzt eine sehr hohe Filter- und Pufferfunktion⁹ sowie eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Eine umwelttechnische Untersuchung (bsp ingenieure 08/2023) konnte keine Schadstoffe gem. BBodSchV im Plangebiet feststellen. Die ackerbaulich genutzten Bereiche sind durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie durch Bodenverdichtungen vorbelastet.

Unter der Lössauflage befindet sich flächendeckend eine wasserstauende Schicht aus Geschiebelehm, darunter schließen sich teilweise versickerungsfähige kiesige bis schluffige Sande an. Nach einem Durchstoßen der wasserstauenden Schicht ist eine Versickerung in die darunter liegenden kiesige bis schluffige Sande möglich.

Böden mit natur- oder kulturhistorischer Bedeutung, seltene oder repräsentative Böden, Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial (besondere Standorteigenschaften) oder Böden mit Archivfunktion kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Ackerböden im Plangebiet sind von besonderer Bedeutung aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit. Lediglich im Bereich der „Alten Heerstraße“ ist der Boden bereits versiegelt und somit von geringer Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Innerste.

⁹ Als maßgebliche Aspekte der Filter- und Pufferfunktion werden die Bindungsstärke für Schwermetalle und das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat) betrachtet.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet für Überschwemmungen durch Starkregenereignisse.

Der mittlere **Grundwasser**hochstand ist mit > 2 m unter GOK als Grundwasserfern zu bezeichnen. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen betrug der höchste gemessene Grundwasserstand 3,50 u. GOK. Die Grundwasserneubildung liegt bei 150 - 200 mm / Jahr und damit für die Stadt Salzgitter im mittleren bis oberen Bereich.

Im Plangebiet kann es in feuchten Witterungsperioden oder bei starken Niederschlagsereignissen aufgrund stauender Bodenschichten zu Staunässe im oberflächennahen Bereich kommen¹⁰. Über die Entwässerungsgräben kommt es zur Ableitung eines Teils des Niederschlagswassers. Es ist dennoch davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Niederschlagswassers im Plangebiet versickert und zur Grundwasserneubildung beiträgt. Die ackerbaulich genutzten Bereiche sind durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Bodenverdichtung vorbelastet.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung.

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist Teil eines nächtlichen Kaltluftströmungsfelds mit geringer Windgeschwindigkeit innerhalb einer Grünflächenzone hoher Kaltluftproduktivität mit Wirkung auf die benachbarten Siedlungsflächen. Die Siedlungsflächen sind als „Siedlungsraum mit relativ geringem Stadtklimaeffekt“ einzustufen (REKLIBS, Klimaanalysekarte¹¹). Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich bedeutsamer Frischluftleitbahnen.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich durch den Straßenverkehr der „Alten Heerstraße“ sowie ggf. durch die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen (z.B. durch Stäube).

Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das ebene Plangebiet befindet am nordöstlichen Ortsrand von Ringelheim und ist Teil der intensiv genutzten Ackerlandschaft ohne Gehölzstrukturen. Der angrenzende Ortsrand besteht aus einzeln stehenden Familienhäusern mit großen Hausgärten. Im Hintergrund wirken die Straßenbäume entlang der nördlich verlaufenden K 35, der Gehölzbestand auf dem rd. 200 m östlich des Plangebiets gelegenen Gelände der Fachklinik sowie die Gehölzbestände der südlich liegenden Kleingartenanlage als landschaftsbildprägende Strukturelemente.

Optische Vorbelastungen ergeben sich durch die fehlende Ortsrandeingrünung sowie durch die im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich von Ringelheim stehenden Windräder und Hochspannungsmasten.

¹⁰ Unter den wasserstauenden Schichten befinden sich zumindest teilweise versickerungsfähige kiesige bis schluffige Sande

¹¹ Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB): Regionale Klimaanalyse Großraum Braunschweig (REKLIBS 2019) – Kartenband zum Endbericht, Klimaanalysekarte

Aufgrund des monotonen Erscheinungsbildes und der Vorbelastungen wird das Plangebiet als Landschaftsraum mit geringer Bedeutung eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet befindet sich südlich der Straße „Alte Heerstraße“ eine Kreuzwegstation, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale oder entsprechende Anlagen.

An der südlichen Grenze des Plangebiets sind archäologische Fundstellen bekannt. Aufgrund der topografischen Situation und der günstigen Bodenverhältnisse ist nach Mitteilung der Denkmalschutzbehörde daher mit entsprechenden archäologischen Funden und Befunden im Plangebiet zu rechnen. (Stellungnahme Bauordnung v. 24.05.2022).

Entlang der Straße „Alte Heerstraße“ verlaufen verschiedene Versorgungsleitungen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Zur Untersuchung der Geräuschsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten (DEKRA 01/2024) erstellt. Als Beurteilungsgrundlage dienen die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die Richtwerte der „Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ (Lärmschutz-Richtlinien-StV).

Bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Schallimmissionen vorbelastet. Zudem sind zusätzliche Schallimmissionen aufgrund der Bebauung zu erwarten. Folgende Geräuschquellen wurden in die Untersuchungen einbezogen:

- Verkehrsgeräusche der Gemeindestraße „Alte Heerstraße“
- Verkehrsgeräusche der Kreisstraße (K35) „Haverlahstraße“
- Schienenverkehrsgeräusche der rd. 200 m südlich des Plangebietes verlaufenden Schienenstrecke 1773 und 1940: Der Schienenverkehr stellt die maßgebliche Vorbelastung für das Plangebiet dar.
- Gewerbegeräusche der gewerblich genutzten Flächen südlich der Schienenstrecke („Bahnhofstraße 95“)
- 6 Windenergieanlagen 900 m bis 1,6 km nordwestlich des Plangebiets

Als schutzbedürftige Nutzungen werden folgende Nutzungen bei der schalltechnischen Bewertung berücksichtigt:

- Wohn- und Büronutzungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA)
- Nächstgelegene vorhandene Allgemeine Wohngebiete (u.a. „Alte Heerstraße“ 14/16)
- Kleingartenanlagen südlich des Plangebiets
- Fachklinik rd. 200 m östlich des Plangebiets

Sonstige Immissionen

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

Naherholung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen weisen keine besondere Eignung für eine Erholungsnutzung auf. Lediglich durch die Zugehörigkeit zur offenen Feldflur besitzt es einen, wenn auch geringen, visuellen Wert.

Der nördlich an das Plangebiet grenzende Wirtschaftsweg bildet eine Wegeverbindung von Ringelheim in die freie Landschaft. Der Weg kann zur ortsnahen Erholung genutzt werden. Die südlich gelegene Kleingartenanlage dient den Nutzenden ebenfalls zur ortsnahen Erholung.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die Wirkungsprognose sind die in der Bestandsaufnahme ermittelten Werte sowie die geplanten Festsetzungen des Baubauungsplans Rgh 20 für SZ-Ringelheim.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind hinsichtlich ihrer Entstehung in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen zu unterscheiden.

Baubedingte Wirkungen umfassen die mit dem Baubetrieb und der baulichen Ausführung verbundenen Wirkungen, die temporär während der Bauzeit auftreten können. Die anlagebedingten Wirkungen beinhalten dauerhafte Wirkungen, die auf Anlage- bzw. Standortveränderungen im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens zurückzuführen sind. Unter betriebsbedingten Wirkungen sind alle dauerhaft von der Nutzung und Unterhaltung der Vorhaben zu erwartenden Wirkungen zu verstehen.

Tab.: Mögliche relevante umweltbezogene Wirkungen des Vorhabens

Mögliche Wirkungen des Vorhabens	nicht relevant	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Verlust / Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen		x	x	x
Tötung einzelner Individuen		x		
Zusätzliche Zerschneidungswirkung von Lebensräumen			x	
Bodenversiegelung			x	
Bodenverdichtung		x		
Bodenausbau / -austausch / -vermischung		x		
bauliche Veränderungen von Oberflächengewässern	x			
Anlage von Regenrückhalteflächen / -becken			x	
Verringerung der Grundwasserneubildung			x	
Erhöhung des Oberflächenabflusses und Einleitung in Vorfluter			x	
Erhöhung von Lärmemissionen		x		x
Erhöhung von Schadstoffemissionen				x
Verringerung von landwirtschaftlichen Immissionen			x	
Erhöhung von Lichtemissionen				x
Veränderungen des Landschaftsbildes			x	
Bioklimatische Veränderungen			x	

6.2.2.1 Wirkungsprognose hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch das Planvorhaben kommt es überwiegend zur Überplanung von **Biotopen** geringer Bedeutung (Acker). Erhebliche Beeinträchtigungen aus Sicht des Biotopschutzes sind lediglich kleinflächig durch den Verlust ruderaler Saumstrukturen zu erwarten (Biotope allgemeiner Bedeutung).

Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Ortsrandeingrünung) kommt es zur Entwicklung neuer naturnaher Grünstrukturen. Entsprechend des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung (planerzirkel 03/2025) kann der Eingriff in Bezug auf Biotope innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Erheblichen Beeinträchtigungen für **Pflanzenarten** ergeben sich nicht.

Durch das Planvorhaben kommt es zur Überplanung von Ackerflächen, die Tierarten der Agrarlandschaft Lebensraum bieten. Ein Wohngebiet mit lockerer Bebauung, Gärten, Grünflächen sowie extensiv gepflegten Maßnahmenflächen mit Gehölzstrukturen entsteht.

Im Plangebiet und dessen Umgebung konnte kein Vorkommen von **Feldhamstern** nachgewiesen werden. Das Vorkommen von Feldhamstern ist im Bereich von Ringelheim jedoch nicht völlig auszuschließen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die

landwirtschaftlichen Flächen vor Baufeldräumung auf eine Besiedlung durch Feldhamster zu überprüfen.

Erhebliche Beeinträchtigung sind durch den Verlust von 3 Brutrevieren der Feldlerche zu erwarten. Hierfür sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, planerzirkel 07/2023). Die Reviere der übrigen 6 **Brutvogelarten** (Schafstelze sowie Busch-, Höhlen- oder Gebäudebrüter) befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden nicht beeinträchtigt. Rotmilan, Rauchschwalbe und Star sind Nahrungsgäste. Das Plangebiet gilt nicht als essenzieller Nahrungsraum, weitere Nahrungsräume stehen im Umfeld zur Verfügung. Der Eingriff ist für diese Arten nicht erheblich. Bei den in Gehölz- und Siedlungsbereichen brütenden Vogelarten sind moderate Verbesserungen durch zusätzliche Habitatangebote aufgrund der künftigen Maßnahmenflächen sowie der Garten- und Grünanlagenbereiche zu erwarten. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung erforderlich. Die Baufeldräumung darf nur in der Zeit vom 15.08. - 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) erfolgen.

Für **Fledermäuse** ist das Plangebiet ein potenzielles Jagdgebiet. Durch die Außenbeleuchtung im geplanten Wohngebiet kann das Jagdverhalten von Fledermäusen verändert werden. Zur Verminderung von Lichtmissionen wird die Verwendung von LED- oder Hoch- bzw. Niederdruck-Natriumdampflampen mit niedrigen Lichtpunkten und zielgerichteter Beleuchtung empfohlen. Erhebliche Beeinträchtigungen oder das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für Fledermäuse sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Planvorhabens sind für **sonstige Tierarten** nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Fläche

Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wurde in der Abwägung zur 99. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans bereits berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan Rgh 20 nochmals begründet.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Böden führt zum Verlust aller Bodenfunktionen (z.B. Lebensraumfunktion, Filter- und Pufferfunktion, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt). Bei einer Versiegelung mit wasserdurchlässigen Oberbodenbelägen (Wege in den

Maßnahmenflächen) kann zumindest die Versickerungsfunktion teilweise erhalten werden.

Im Bereich der Grünflächen und Gärten (nicht überbaubare Bereiche des Wohngebietes) bleiben die Bodenfunktionen erhalten, bisherige Beeinträchtigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entfallen.

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

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

Während der Bauarbeiten besteht grundsätzlich die Gefahr von Bodenvermischungen, Bodenverdichtungen (Boden hoher Empfindlichkeit für Bodenverdichtung) sowie von Stoffeinträgen durch Unfälle z.B. durch Öle oder Treibstoffe. Durch Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben kann eine Risikominimierung erreicht werden.

Zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, inwieweit wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung von Wegen o.ä. verwendet werden können.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung von Boden im Bereich von Böden besonderer Bedeutung aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit sowie durch die Anlage eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens. Eine Kompensation erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung im Plangebiet.

Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen erhöht sich die Abflussrate des anfallenden Oberflächenwassers, die Regenwasserversickerung wird vermindert und somit die Grundwasserneubildung reduziert.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund von stauenden Bodenschichten nicht im gesamten Plangebiet möglich. Eine Minderung der Auswirkungen erfolgt durch Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken (RRB). Die Versickerungsfunktion bleibt überwiegend erhalten.

Im südöstlichen Plangebiet können aufgrund der Höhenlage ca. sieben Grundstücke nicht an das Versickerungsbecken angeschlossen werden. Das Regenwasser wird auf diesen Grundstücken z.B. in Versickerungsbecken oder Zisternen zurückgehalten und ggf. gedrosselt in den Regenwasserkanal an der Straße „Alte Heerstraße“ eingeleitet. Je nach Ausgestaltung kann ein Teil der Versickerungsfunktion im Plangebiet erhalten bleiben.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auf Wegen innerhalb der Maßnahmenflächen wird eines Teils der Versickerungsfunktion aufrechterhalten. Im Rahmen der weiteren Planung sollte geprüft werden, ob durch geeignete Maßnahmen eine weitere Verminderung des Gebietsabflusses erreicht werden kann z.B. durch Muldenbildung in begrünten Bereichen, Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen, Sammlung in Zisternen, Brauchwassernutzung oder Dachbegrünung.

Im Bereich der Maßnahmenflächen und anderer dauerhaft begrünter Bereiche kommt es zum Erhalt oder einer Verbesserung des Retentionsvermögens, der Filterfunktion sowie der Grundwasserneubildung.

Während der Bauarbeiten besteht grundsätzlich die Gefahr von Stoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser durch Unfälle z.B. durch Öle oder Treibstoffe. Durch Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben kann eine Risikominimierung erreicht werden. Beeinträchtigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.

Das Planvorhaben führt insgesamt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Umwandlung von Ackerflächen in ein locker bebautes Siedlungsgebiet gehen Kaltluftproduktionsflächen mit geringer Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsräume verloren, Flächen mit einem relativ geringen Stadtklimaeffekt entstehen. Hier kommt es kleinflächig zu Aufheizungen, verminderter Luftfeuchtigkeit, verringertem Luftaustausch, lufthygienischen Belastungen durch Feuerungsanlagen (Kaminöfen) und Straßenverkehre. Eine Minderung von lufthygienischen Belastungen erfolgt durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Energieerzeugung.

Durch die Umwandlung von Ackerflächen in naturnahe Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Maßnahmenflächen), Garten- und Grünflächen sowie Pflanzungen von Bäumen in den Siedlungsbereichen kommt es zu positiven bioklimatischen Effekten durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie zu positiven lufthygienischen Effekten durch die Filterwirkung von Pflanzen. Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vermindern den Eingriff. Während der Bauarbeiten kann es zu temporären, geringen lufthygienischen Belastungen durch Staub und Baufahrzeuge kommen.

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Monotone Ackerflächen werden durch ein Siedlungsgebiet (Wohngebiet mit überwiegend Reihen- und Einzelhäusern, Grünflächen) überformt.

Eine ortsangepasste Bauweise (Örtliche Bauvorschrift) sorgt für eine Einbindung in die Ortschaft. Die Durchgrünung des Plangebietes und die randliche Eingrünung

vermindern optische Beeinträchtigungen und tragen zur Einbindung in die Landschaft bei.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die südlich des Plangebietes liegende und denkmalrechtlich geschützte Kreuzwegstation besteht ein Umgebungsschutz der entsprechend zu berücksichtigen ist. Aufgrund der geplanten, ortsangepassten Wohnbebauung nördlich der Straße „Alte Heerstraße“ sind keine Auswirkungen zu erwarten, die den Charakter des Ortes verändern (Stellungnahme Bauordnung v. 24.05.2022).

Aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit für archäologische Funde im Plangebiet bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sicherzustellen ist, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Bei Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Die entlang der Straße „Alte Heerstraße“ verlaufenden Versorgungsleitungen sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Mit der Realisierung des Planvorhabens rückt mit der Wohnbebauung eine schutzwürdige Nutzung an die vorhandenen Lärmquellen heran. Der Verkehrslärm stellt die maßgebliche Vorbelastung für das Plangebiet dar. Zudem führt die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße „Alte Heerstraße“. Im Plangebiet und den angrenzenden Bestands-Wohngebäuden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags erreicht und nachts geringfügig überschritten. Nachts sind die Schienenverkehrswege maßgeblich für den Verkehrslärm verantwortlich.

Um einen möglichst weitgehenden Lärmschutz zu gewährleisten, sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz entsprechend dem schalltechnischen Gutachten planungsrechtlich gesichert (Festsetzung von Lärmpegelbereichen, Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße, schalldämpfende Lüftungssysteme). Für Terrassen oder Balkone sind im Sinne der 16. BImSchV keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. ein Lärmschutzwall entlang der Bahngleise werden als unverhältnismäßig betrachtet.

Trotz der Berücksichtigung der schalltechnischen Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten bleiben erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf den Lärm-

schutz für die nächstgelegenen vorhandenen Wohngebäude an der „Alten Heerstraße“ bestehen. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung unterliegt daher der Abwägung (vgl. Begründung Punkt 3.9).

Während der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen der Anwohner durch Baulärm kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in diesem Zusammenhang jedoch nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Aufgrund der angrenzenden Ackerflächen können im geplanten Wohngebiet temporäre Beeinträchtigungen v.a. durch Stäube oder Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzungen entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Naherholung

Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen werden zu Wohnbauflächen entwickelt. Die Wegeverbindung in die freie Landschaft sowie die Kleingartenanlage bleiben bestehen. Eine Veränderung der Naherholungsstruktur ist nicht zu erwarten. Für die Erholungsfunktion ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wirkungsketten werden ggf. innerhalb der entsprechenden Schutzgüter dargestellt, entscheidungsrelevante Umweltauswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind vom Vorhaben nicht betroffen, so dass sich hinsichtlich etwaiger Erhaltungsziele oder Schutzzwecke ebenfalls keine Wechselwirkungen ergeben.

6.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die landwirtschaftliche Nutzung sowie die daraus resultierenden Vorbelastungen der Schutzgüter voraussichtlich erhalten.

Der Bedarf an Wohnbaufläche würde nicht gedeckt bzw. müsste an anderer Stelle verwirklicht werden.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten würden in einer Verringerung oder Erhöhung der maximal zulässigen GRZ, einer Veränderung der Straßenbreiten sowie in der Erhöhung oder Verringerung des Grünanteils im öffentlichen Raum resultieren.

Auf eine naturnähere Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird zugunsten eines sparsamen Flächenverbrauchs verzichtet.

Um kostenintensive externe Kompensationsmaßnahmen gering zu halten, werden für das Plangebiet Festsetzungen getroffen, die eine ökologisch hochwertige Begrünung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Dafür werden entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze hin zur freien Feldflur Maßnahmenflächen festgesetzt, die durch die Stadt Salzgitter unterhalten werden. Auf die Festsetzung von Maßnahmenflächen oder Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken wird verzichtet, da die Kontrolle der Umsetzung von Maßnahmen nicht durchgängig gewährleistet werden kann.

6.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden entsprechend ihrem Ziel den einzelnen Schutzgütern zugeordnet. Sie weisen jedoch oftmals auch schutzgutübergreifende Mehrfachwirkungen auf.

Natur- und Artenschutz

Alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten unterliegen dem allgemeinen Schutz gem. § 39 BNatSchG. Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Daher sind im Rahmen der Ausführungsplanung folgende Regelungen zu beachten:

- Beseitigung oder Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern nur in der Zeit vom 01.10 - 28.02. (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG)
- Baufeldräumung nur in der Zeit vom 15.08. - 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)
- nach Baufeldräumung unmittelbarer Beginn und laufende Fortführung der Bauarbeiten
- Vor Baufeldräumung fachgutachterliche Kontrolle des Baufeldes auf eine Besiedlung durch Feldhamster

Bei Abweichungen hiervon sind Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten fachgutachterlich auszuschließen oder das Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus sind für das Planvorhaben folgende Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Empfehlung der Verwendung immissionsarmer Leuchten im Außenbereich zur Verminderung von Störungen von Fledermäusen in ihren Jagdhabitaten (abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist).

- Empfehlung zur Anbringung von Nisthilfen im geplanten Baugebiet. Neben den typischen Nistkästen wie z.B. für Meisen kommen dabei auch spezielle Kunstnester für Gebäudebrüter wie Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling in Betracht, die sich in die Fassade einpassen lassen.
- Empfehlung zur Anbringung von Fledermausquartieren. Neben den außenhängenden Fledermauskästen kommen dabei auch Quartiere in Betracht, die sich in die Fassade oder das Dach einpassen lassen.

Boden, Wasser

- ausgehobener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (gem. § 202 BauGB)
- Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (gem. BBodSchG) während der Bauarbeiten. Entsprechende Schutzvorkehrungen z.B. gegen Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung oder Bodenvermischung sind zu treffen. Dabei sind die DIN-Normen DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu beachten.
- Anlage eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens (RRB) sowie Anlage von privaten Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers. (Verbesserung der Versickerungsfunktion, Verminderung des Gebietsabflusses, Vermeidung von Hochwasserspitzen)
- Bei Unterhaltungsmaßnahmen am RRB und den Gräben sollte das Merkblatt DWA-M 610 "Neue Wege der Gewässerunterhaltung - Pflege und Entwicklung von Fließgewässern" berücksichtigt werden.
- Anlage von naturnahen Maßnahmenflächen mit Gehölzpflanzungen (Steigerung des Retentionsvermögens und der Filterwirkung)
- Empfehlung zur Anlage von Bodenvertiefungen und -modulationen im Bereich von Grünflächen, um Retentionsflächen v.a. für Starkregenereignisse zu schaffen.

Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild

- Anlage von naturnahen Maßnahmenflächen mit Gehölzpflanzungen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft (Ortsrandeingrünung)
- Festsetzung, dass innerhalb von Stellplatzfläche mit mehr als 10 Stellplätzen je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist.
- Festsetzung, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche mind. 6 Laubbäume zu pflanzen sind.
- Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche mit dem Ziel der Parkplatzeingrünung (einreihige Pflanzung mit 10 heimischen Sträuchern)

Ausgleichsmaßnahmen

Die aufgrund von Bodenversiegelung und erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes durch die Anlage von Maßnahmenflächen kompensiert werden. Hierzu wird eine extensiv zu pflegenden Gras- und Staudenflur mit lockeren Gehölzpflanzungen am nördlichen und östlichen Ortsrand entwickelt (Ortsrandeingrünung). Die Unterhaltung erfolgt durch die Stadt Salzgitter.

Für den Verlust von 3 Feldlerchen-Revieren sind externe artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen¹²) erforderlich. Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Planungen bekannt, die relevante Auswirkungen auf das vorliegende Planvorhaben besitzen bzw. auf die das Planvorhaben relevante Auswirkungen haben könnten.

6.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abwasser und Abfall

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden. Schädlich verunreinigte Schmutzwasseraufkommen sind nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes erfolgt die Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers im geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken (RRB), dort zentrale Versickerung des Niederschlagswasser¹³. Ein Notüberlauf für 10-jährige Regenereignisse führt über den Regenwasserkanal „Alte Heerstraße“ / „Haverlahstraße“ zum Bahnseitengraben nördlich der Bahntrasse. Dort erfolgt eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers¹⁴.

Circa sieben Grundstücke im südöstlichen Plangebiet können aufgrund der Höhenlage nicht an das RRB angeschlossen werden. Das Regenwasser wird auf diesen Grundstücken z.B. in Zisternen zurückgehalten, gedrosselt über den Regenwasserkanal abgeleitet und ebenfalls im Bahnseitengraben versickert.

¹² continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

¹³ Grundsätzlich ist Löss und Geschiebelehm für eine Versickerung ungeeignet (gem. Empfehlung DWA), Nach einem durchstoßen der wasserstauenden Schicht ist eine Versickerung in die darunter liegenden kiesige bis schluffige Sande möglich.

¹⁴ tel. Auskunft Untere Wasserbehörde, Fr. Pawlowski (28.01.2025) ist von einer örtlichen Versickerung im Bahnseitengraben auszugehen, Unterlagen hierzu liegen nicht vor.

Zudem sollte geprüft werden, ob eine Minderung des abzuführenden Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen erreicht werden kann (z.B. wasser-durchlässige Oberflächenbeläge, Anlage von Mulden in Grünflächen, Sammlung in Zisternen, Brauchwassernutzung, Dachbegrünung).

Abfall

Für die durch das Siedlungsgebiet (Wohngebiet) erzeugten Abfälle sind nutzungsbedingte, übliche Arten und Mengen zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Abfalls kann durch den örtlichen Abfallentsorger gesichert werden.

6.3.3 Klimawandel / Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Folgen des Klimawandels sind langfristige Klimaveränderungen. Dazu zählen u.a. steigende Durchschnittstemperaturen, Dürreperioden und Starkregenereignisse. In der Bauleitplanung sind daher grundsätzlich die erhöhten Anforderungen an die Regenrückhaltung, die Berücksichtigung klimaausgleichender Grünflächen in besiedelten Bereichen sowie ggf. die Verwendung klimaangepasster Gehölze zu berücksichtigen. Die Verwendung erneuerbarer Energien, effiziente Energienutzung sowie die Reduzierung des Kfz-Verkehrs tragen zu einer Reduzierung der klimarelevanten Treibhausgase bei.

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsrandbereich ist der Anschluss an die in der Umgebung vorhandenen Energie-Infrastruktureinrichtungen möglich. Die Verlegung neuer Leitungen kann hierdurch minimiert werden.

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz (Bahnhof, Bushaltestelle) angeschlossen. Die umliegenden Ortschaften sind gefahrlos mit dem Rad erreichbar. Eine klimaschonende Erreichbarkeit durch die Nutzer ist somit gegeben.

Durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu energiesparender Bauweise sowie die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Gebäudeenergiegesetz¹⁵) kann der CO₂-Ausstoß begrenzt werden. Durch eine Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet wird die Verwendung fossiler Brennstoffe und Holz zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen und so die Entstehung luftverunreinigender Stoffe eingeschränkt. Im Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie generell möglich. Für die Nutzung von Geothermie durch Sonden liegen Einschränkungsgründe / Gefahrenhinweise vor und ist im Einzelfall zu prüfen. Für die Nutzung von Flächenkollektoren ist das Plangebiet als geeignet eingestuft (NIBIS Kartenserver, BK 50 Geothermie, Zugriff 01/2025).

Die Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Rahmen des Planvorhabens wirkt klimaausgleichend. Langfristig dienen Bäume als CO₂-Speicher und mindern so den Treibhauseffekt.

¹⁵ Seit dem 01.01.2024 gilt für Neubauten in Neubaugebieten, dass der Wärmebedarf zu mind. 65 % durch erneuerbare Energien zu decken ist.

Für das Plangebiet liegt für den westlichen und südlichen Randbereich ein Gefahrenhinweis für Überschwemmungen durch Starkregenereignisse vor (Umweltkarten Niedersachsen – Hochwasserschutz, Zugriff 01/2025). Entsprechende Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan gegeben und sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sollten die baulichen und gestalterischen Anforderungen hinsichtlich des Klimawandels (z.B. steigende Durchschnittstemperaturen, Starkregenereignisse) grundsätzlich berücksichtigt werden.

6.3.4 Schwere Unfälle und Katastrophen

In § 50 BImSchG ist der immissionsschutzrechtliche Grundsatz der Trennung von sich gegenseitig negativ beeinflussenden Nutzungen als Planungsgrundsatz formuliert. Störfallbetriebe¹⁶ sind demnach von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) oder hinsichtlich des Naturschutzes von besonders wertvollen oder besonders empfindlichen Gebieten zu trennen¹⁷.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III- Richtlinie (2012/18/EU - Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) und Euratom-Richtlinie (2013/59/Euratom - Europäische Richtlinie für den Strahlenschutz) auslösen könnten. Die vorliegende Planung selbst ermöglicht keine Vorhaben, von denen durch Betriebsstörungen eine Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Bereichen, die in den Gefahrenhinweiskarten¹⁸ gekennzeichnet sind. Es befindet sich außerhalb von Überschwemmungs- oder Risikogebieten für Hochwasser¹⁹, ist jedoch als Gefahrenggebiet für Überschwemmungen durch Starkregenereignisse (außergewöhnliche Starkregen, SRI 7) gekennzeichnet.

6.3.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Der **Umweltbericht** basiert auf den im Rahmen des Planverfahrens erarbeiteten Fachgutachten, weiteren i.d.R. öffentlich zugänglichen Umweltdaten sowie den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden. Die Fachgutachten wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Regelwerke und anerkannten Prognoseverfahren erstellt. Dabei wurden folgende technische Verfahren verwendet:

¹⁶ Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs 5a BImSchG

¹⁷ Industrieunfälle mit gefährlichen Stoffen können schwerwiegende Folgen für Mensch und Umwelt haben. Zur Verhütung solcher Unfälle hat die Europäische Union die 'Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso-III-Richtlinie)' erlassen. Im deutschen Recht regelt die Störfall-Verordnung, wie solche Störfälle zu verhindern und ihre Auswirkungen für Mensch und Umwelt zu begrenzen sind.

¹⁸ NIBIS Kartenserver, Ingenieurgeologie, Gefahrenhinweiskarten, Zugriff 02/2025

¹⁹ Umweltkarten-Niedersachsen, Hochwasserschutz, Zugriff 02/2025

Für den **Fachbeitrag zur Eingriffsregelung** (planerzirkel 03/2025) erfolgte die Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2021), die Bewertung gemäß der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (NLWKN 2012). Die Bestandsdarstellung und die Wirkungsprognose für die naturschutzfachlichen Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ, die Eingriffsbeurteilung auf Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ 1994 / NLWKN 2006/2023). Die Eingriffsermittlung und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Niedersächsischer Städte- tag 2013) durchgeführt.

Für die Beurteilung des Vorkommens und der Betroffenheit von Tierarten wurden ein **Faunistischer Fachbeitrag** (planerzirkel 06/2023) sowie ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (planerzirkel 07/2023) erstellt. Kartiert wurden die Arten Feldhamster (gem. Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“, Breuer et al. 2016) und Brutvögel (gem. Südbeck et al. 2005). Für die übrigen planungsrelevanten Arten wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Das **schalltechnische Gutachten** (DEKRA Automobil GmbH 04/2022) wurde mit Hilfe einer computergestützten Ausbreitungsrechnung erstellt. Die Bewertung der Rechenergebnisse erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau“, der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) sowie der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm- schutzverordnung - 16. BImSchV).

Für die **Verkehrsuntersuchung** (Zacharias Verkehrsplanungen 11/2022) wurde zur Ermittlung aktueller Verkehrsdaten eine Knotenstromzählung mittels Videotechnik durchgeführt und die Zählwerte hochgerechnet. Zudem wurde auf Bestandsdaten aus dem Umfeld des Plangebiets zurückgegriffen. Die Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens erfolgte computergestützt (Programm Ver_Bau 2022). Für die Einmündung „Alte Heerstraße“/„Haverlahstraße“ (K 35) wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt.

Zur Untersuchung des **Baugrunds und der Versickerungsfähigkeit** wurden verschiedene Gutachten (bsp ingenieure 23.u. 28.06.2022, 07/2024) sowie eine umwelttechnische **Untersuchung gemäß BBodSchV** (bsp ingenieure 08/2023) erstellt. Hierfür wurden Kleinrammbohrungen niedergebracht und Einzelprobenahmen durchgeführt. Die daraus gewonnenen Bodenproben wurden einer chemischen Analytik zur Bestimmung möglicher Schadstoffe unterzogen. Für die Abschätzung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Versickerungsversuch in einem offenen Bohrloch (Well Permeameter Method) sowie bodenmechanische Laborversuche gemäß der DIN EN ISO 17892 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Laborversuche an Bodenproben) durchgeführt.

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 (Auswertung vom 14.12.2022).

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung haben sich nicht ergeben.

6.3.6 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.

6.3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser in Salzgitter-Ringelheim steht kein Angebot an Bauplätzen gegenüber. Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ca. 37 Bauplätze für Einfamilien- oder Doppelhäuser, ca. 20 Baugrundstücke für Reihenhäuser und zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser unter Aufgabe einer aktiv genutzten Fläche für die Landwirtschaft, um die bestehende Nachfrage im Stadtteil Ringelheim zu befriedigen.

Das Plangebiet grenzt an den östlichen Siedlungsrand von Ringelheim und liegt nördlich einer Kleingartenanlage und südlich eines Feldweges. Im Osten und Norden ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 5,9 ha Fläche und schließt die „Alte Heerstraße“ mit ein. Der größte Teil der überplanten Fläche ist Ackerfläche (ca. 5,78 ha) die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Etwa 200 m östlich vom Plangebiet befindet sich eine Fachklinik. Dort endet auch die „Alte Heerstraße“. Etwa 200 m südlich des Plangebietes verlaufen die DB-Schienenstrecken 1773 und 1940. In ca. 900 m bis 1,6 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes werden 6 Windenergieanlagen betrieben.

Der Siedlungsbereich von Salzgitter-Ringelheim schließt westlich an das Plangebiet und ist durch maximal zweigeschossige Wohnbebauung und überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Gärten geprägt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) 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.

Das Wohngebiet wird über die bereits vorhandene „Alte Heerstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließung an die eine Ringstraße angeschlossen ist. Im Zentrum des Plangebietes ist eine Grünfläche festgesetzt, die als Spielplatz gestaltet wird. Im südwestlichen Plangebiet wird ein Becken zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser angelegt.

Um eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur der Umgebung zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Während in den Randlagen die GRZ auf 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt ist, ist für das zentral gelegene Baugebiet eine der Ortslage angemessene bauliche Verdichtung mit einer GRZ von 0,4 mit zwei Vollgeschossen, die zwingend zu errichten sind, festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen: In Bezug auf Dachfarben und -formen und die straßenseitigen Einfriedungen werden Festsetzungen in Form einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) getroffen. Damit wird das Ziel verfolgt, ein zu Salzgitter-Ringelheim passendes Erscheinungsbild des Baugebietes sicherzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Rgh 20 werden Eingriffe in folgende Schutzgüter vorbereitet:

- Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- Mensch und seine Gesundheit

Aufgrund der Planung eines Wohngebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sind erhebliche, negative Umweltauswirkungen zu erwarten. So geht der Boden als landwirtschaftliche Produktionsfläche der freien Landschaft sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gleichzeitig ist durch die Versiegelung des Bodens mit einer geringeren Grundwasserneubildung und einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen. Zur größtmöglichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet sowie ggf. zur gedrosselten Ableitung von Hochwasserspitzen wird im Südwesten des Plangebietes ein Regenwasserversickerungs- und Rückhaltebecken festgesetzt. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vermindern Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild sowie für das Schutzgut Klima / Luft. Durch das Heranrücken der geplanten Bebauung an die Schienenstrecke und die Erschließung eines Wohngebietes werden Menschen erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Kompensiert werden die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Anlage von Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebietes (extensiv gepflegte Gras- und Staudenflur mit Gehölzpflanzungen) sowie durch eine externe Kompensationsmaßnahme für die Feldlerche. Die hierfür erforderlichen Flächen und deren fachgerechte Bewirtschaftung werden durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

6.3.8 Referenzliste der Quellen

Fachbeiträge

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (07/2023): Bebauungsplan Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ der Stadt Salzgitter planerzirkel, Hildesheim
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten (28.06.2022): 2. Bericht, Bebauungsplan Baugebiet Salzgitter-Ringelheim, bsp ingenieure, Braunschweig
- Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten (23.06.2022): 1. Bericht, Versickerung Baugebiet Salzgitter-Ringelheim), bsp ingenieure, Braunschweig
- Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten (07/2024), Regenrückhaltebecken Rgh, SZ-Ringelheim, bsp ingenieure, Braunschweig
- Biotoptypenkartierung (01/2025): Bebauungsplan Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ der Stadt Salzgitter, planerzirkel, Hildesheim
- Entwässerungskonzept (01/2025): Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH (ASG), Abwasserbeseitigung, Salzgitter
- Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (03/2025): Bebauungsplan Rgh 20 „Nordost“ für SZ-Ringelheim „Nordost“ der Stadt Salzgitter, planerzirkel, Hildesheim
- Faunistischer Fachbeitrag (06/2023): Bebauungsplan Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ der Stadt Salzgitter, planerzirkel, Hildesheim
- Luftbildauswertung (12/2022): Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Prognose von Schallimmissionen (10/2022): Entwurf, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg
- Untersuchung gemäß BBodSchV (08/2023): 1. Bericht, Bebauungsplan Rgh 20, SZ-Ringelheim, bsp ingenieure, Braunschweig
- Verkehrsuntersuchung (11/2022): Wohnbaugebiet „Nordost“ in der Stadt Salzgitter, Stadtteil Ringelheim, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover

Pläne und Karten

- Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter
- Klimaschutzkonzept für die Stadt Salzgitter (2013)
- Landschaftsrahmenplan Salzgitter (LRP 1998)
- NIBIS Kartenserver, Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008)
- REKLIBS (2019) Regionalen Klimaanalyse für den Großraum Braunschweig
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, www.umweltkarten-niedersachsen.de

7 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ in Verbindung mit der 99. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.04.2022 bis zum 25.05.2022 durchgeführt. Es sind 24 Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden zur Kenntnis genommen bzw. bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Der Anregung des Evangelisch-lutherischen Kirchengemeindeverbandes im Innerstetal vom 10.05.2022 wurde nicht gefolgt. Der Evangelisch-lutherische Kirchengemeindeverband äußerte grundsätzliche Bedenken, Ackerboden in Bauflächen umzuwidmen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.05.2022 bis zum 25.05.2022 statt. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese betraf die Ablehnung einer Einbeziehung des Wirtschaftsweges der Teilungs- und Verkoppelungsinteressentenschaft (TuVi) Ringelheim in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und in die 99. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans. Der Anregung wurde gefolgt.

8 Eingriff in andere Planungen

Durch den Bebauungsplan Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ wird im Bereich der Straße „Alte Heerstraße“ der Bebauungsplan Rgh-7 für SZ-Ringelheim „Schacht Johannes“ überplant. Der ca. 1.1.65 m² große überdeckte Bereich wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Rgh 20 für SZ-Ringelheim „Nordost“ aufgehoben. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan Rgh 7 als Straßenverkehrsfläche bzw. im nördlichen Randbereich als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rgh 20 wird die gesamte Teilfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

9 Durchführung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum. Nähere Angaben zu den zu erwartenden Kosten liegen nicht vor.

Salzgitter, am 14.05.2025

gez. Bogdan
stellvertretende Fachdienstleiterin Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz