



Bauleitplanung der Stadt Salzgitter

Begründung

nach § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan

LICH 21

für SZ-Lichtenberg,
„Westlich Stukenbergweg“

Stadtteil: SZ-Lichtenberg

Fassung vom August 2005

Ausgearbeitet von der

NILEG – Norddeutsche Immobilien-
gesellschaft mbH

Begründung zum Bebauungsplan LICH 21 für Salzgitter-Lichtenberg, „Westlich Stukenbergweg“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung	3
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Planerfordernis	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	4
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Darstellung im Flächennutzungsplan	4
3. Flächengliederung	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Bauweise	6
4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4 Führung von Versorgungsleitungen	6
4.5 Grünflächen / Spielplatz	6
4.6 Anpflanzen von Bäumen	7
4.7 Flächen zum Anpflanzen	7
4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.9 Zuordnung der Ausgleichsflächen	7
4.10 Pflanzqualität für Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum	8
4.11 Nachrichtliche Übernahme	9
5. Verkehr	9
5.1 Öffentlicher Nahverkehr	9
5.2 Verkehrsstudie SZ-Lichtenberg	9
5.3 Äußere und innere Erschließung	10
5.4 Stellplätze und ruhender Verkehr	10
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Altlasten	11
8. Archäologische Denkmalpflege	12
9. Immissionsschutz	12

10. Kampfmittelbeseitigung	13
11. Naturschutz und Landschaftspflege	13
11.1 Umweltbericht	13
11.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	13
11.3 Vermeidung und Minimierung	14
11.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen	14
11.5 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft	15
11.6 Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>)	15
12. Verfahrensablauf und Abwägung	16
12. Eingriffe in andere Planungen	17
14. Durchführung und Kosten	17
Hinweis	18

Anlage: Feldhamster im Gebiet des Bebauungsplanes „Westlich des Stukenbergweges“, Salzgitter-Lichtenberg, Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, Oktober 2001

1. Allgemeine Begründung

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Planerfordernis

Mit Beschluss des Rates der Stadt Salzgitter vom 24.04.1991 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Salzgitter-Lichtenberg (Mitte und West) beschlossen, dessen Geltungsbereich sowohl die alte Ortslage als auch die unbebauten Flächen im Norden und Westen beinhaltet.

Als wesentliches Planungsziel wurden, vor dem Hintergrund der Dorferneuerungsplanung (1989) für den Stadtteil Lichtenberg, neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und der Dorfökologie genannt. Divergierende Schutzansprüche unterschiedlicher Nutzungen waren hierbei unter dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme angemessen zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet Lichtenberg Nord ist vom Stadtplanungsamt der Stadt Salzgitter der Bebauungsplan LICH 17 aufgestellt worden. Dieser ist seit dem 15.03.2001 rechtsverbindlich.

Infolge der räumlichen Nähe zu Lebenstedt und der landschaftlich reizvollen Lage hat sich Lichtenberg von einem ehemals landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt.

Die Stadt Salzgitter beabsichtigt im Sinne einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in Salzgitter-Lichtenberg auf einer ca. 5,07 ha großen Fläche westlich des Stukenbergweges ein aufgelockertes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern für eine Wohnnutzung bereitzustellen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine eingeschossige Bebauung auf ca. 60 Wohnbaugrundstücken vor. Die räumliche Nähe zum Lütjenbergbach, der das Baugebiet westlich begrenzt, ermöglicht es ein Baugebiet in reizvoller Lage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert zu realisieren. Gleichzeitig bildet sowohl der Bach, der ein geschütztes Biotop gemäß § 28 a NNatG darstellt, als auch der 10 m breite zu bepflanzende Abstandsstreifen zwischen Bebauung und Bach einen abschließenden Ortsrand.

Das Baugebiet ist entsprechend seiner Randlage mit dem alten Ortskern von Salzgitter-Lichtenberg durch zweckmäßige Wege vernetzt, so dass eine gute Erreichbarkeit und Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger gewährleistet ist.

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch das Ökokonto der Stadt Salzgitter kompensiert.

1.2 Räumliche Geltungsbereiche

Das Plangebiet (Teilbereich 1) liegt am Nordhang der Lichtenberge und wird begrenzt:

- im Süden von der Parzelle des Flurstückes 89/1,
- im Norden und Westen vom Lütjenbergbach und
- im Osten vom Stukenbergweg.

Weiter im Norden verlaufen die Kreisstraße K 40 und parallel dazu die Bundesautobahn A 39.

Die Teilbereiche 2, 3 und 4 beinhalten Maßnahmenflächen in den Gemarkungen Salzgitter - Reppner und Salzgitter – Lebenstedt östlich der Kreisstraße K 1 bzw. südlich der Alten Mühle.

1.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet (Teilbereich 1) liegt am Nordhang der Lichtenberge am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Salzgitter-Lichtenberg und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde. Im Bereich der Lebenstedter Lössbörde, deren Oberflächenformen flachwellig sind, liegt der Löss in großer Mächtigkeit über der im Untergrund anstehenden Kreide.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden von über 134 m bis auf 113 m ü. NN am Lütjenbergbach ab. Die Neigung beträgt im Mittel etwa 4%. Dadurch eröffnet sich weithin der Blick nach Norden über den Fuhsetalraum.

Die ertragreichen Böden im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In Mitten der landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt südlich des Plangebietes ein privates Grundstück mit Wohnbebauung und großem Garten.

Entlang des Bachufers befindet sich ein ausgeprägter Vegetationsbestand mit einer Reihe von voll ausgewachsenen Hybridpappeln, die das Landschaftsbild im Ortsrandbereich Lichtenbergs prägen. Der Lütjenbergbach mit seinem Umfeld ist im Rahmen der Kartierung für den Landschaftsrahmenplan als besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a NNatG erfasst worden.

Der eigentliche Ortsrand wird durch die Bebauung am Stukenbergweg gebildet, die aus Wohnbebauung und den Gebäuden eines größeren landwirtschaftlichen Betriebes zusammengesetzt ist.

Östlich des Stukenbergweges werden größere Flächen zwischen der bebauten Ortslage und der Kreisstraße K 40 / Bundesautobahn A 39 noch landwirtschaftlich bzw. als Obst- und Kleingärten genutzt; hier ist das Baugebiet Lichtenberg – Nord entwickelt worden. Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes bis an die Wälder auf dem Lichtenberggrücken unterliegen landwirtschaftlichen Nutzungen.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Salzgitter ist im Landesraumordnungsprogramm, Änderung und Ergänzung 2002 (LROP, Teil II, B 6 02) als Oberzentrum festgelegt. Die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden einen oberzentralen Verbund. Der Stadt Salzgitter fällt gemäß LROP (Teil I, B 6 07) die „Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zu. Durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, ist eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die hier voraussichtlich arbeitende Bevölkerung sicherzustellen.

In Ordnungsräumen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte (hier: Lebenstedt und Bad) und dabei – soweit möglich – auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV auszurichten (LROP Teil II, C 1.5 03).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Zweckverband Großraum Braunschweig (RROP) ermöglicht dies gleichwohl eine bedarfsgerechte Siedlungsentwick-

lung in den Stadtteilen, die außerhalb der Schwerpunkttorte für die Siedlungsentwicklung liegen (D 1.5 03).

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nördlich und östlich grenzen gemischte Bauflächen (M), Wohnbauflächen (W) sowie die Darstellung eines Regenrückhaltebeckens an das Plangebiet an.

Im Süden und Westen grenzt ein gemäß § 26 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) durch Verordnung erklärtes Landschaftsschutzgebiet an, das im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme "Landschaftsschutz" dargestellt wird. Westlich und südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen und nordwestlich Grünflächen an das Plangebiet an.

Das Baugebiet LICH 21 für SZ-Lichtenberg „Westlich Stukenbergweg“ entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Planungsabsichten sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Flächengliederung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereiche 1-4) umfasst eine Fläche von insgesamt **5,65 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,80 ha
davon Flächen zum Anpflanzen	0,24 ha
Verkehrsflächen	0,52 ha
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	0,08 ha
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB)	0,29 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,96 ha

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsstruktur, die sich aus dem nachgehefteten städtebaulichen Konzept ergibt, ist so aufgebaut, dass sie den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht, sich nach Art und Maß der Nutzung an die angrenzende Bebauung anpasst und den Ortsrand arrondiert.

Gemäß den Zielvorstellungen der Stadt soll die Bebauung des Plangebietes dem Wohnen dienen. In Anlehnung an die bauleitplanerischen Festsetzungen der unmittelbaren Umgebung und des Bebauungsplanes LICH 17 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen, da diese an diesem Standort nicht sinnvoll in das gewünschte städtebauliche Konzept integriert werden können oder für sie an diesem Standort kein Bedarf besteht.

Hinsichtlich sozialer Folgeeinrichtungen wird durch das Baugebiet ein Neubedarf an Kindergartenplätzen hervorgerufen, der im Zuge der Realisierung der Planung befriedigt werden muss. Der Bedarf aus dem Plangebiet wird in der neu zu errichtenden KITA an der E-rich-Ollenhauerstraße abgedeckt.

Um den städtebaulich erwünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können, aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 2 WE pro Wohngebäude bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,3 festgesetzt und entspricht im Wesentlichen der benachbarten Bebauung und dem allgemeinen Entwicklungsziel einer geringer verdichteten Wohnsiedlung am Ortsrand.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für das gesamte Plangebiet (Teilbereich 1) mit I festgelegt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die vorgegebene Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse und damit die Bauhöhe orientieren sich an der Zweckmäßigkeit der beabsichtigten Baukörper in Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des Geländereiefs.

4.2 Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet (Teilbereich 1) eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, so dass bei Umsetzung des Konzeptes ca. 60 bis 70 Baugrundstücke entstehen können. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt worden.

In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Um einen harmonischen Übergang von der möglichst aufgelockerten Bebauung in die offene Landschaft, d.h. zum Landschaftsschutzgebiet, zu erzielen, ist im Randbereich die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ vorgenommen worden. In den zentralen Baufeldern ist zusätzlich eine Doppelhausbebauung möglich.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen verlaufen regelmäßig in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Um sicher zu stellen, dass Garagen in angemessenen Abständen zur öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden können, wird festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 3), dass Garagen an ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Der Mindestabstand von 5 m soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann.

4.4 Führung von Versorgungsleitungen

Aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbilds sind Versorgungsleitungen im Plangebiet nur als unterirdische Anlagen zulässig.

4.5 Grünflächen / Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im Einzelnen durch das Nds. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 (NSpPG) geregelt. Danach ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder in Allgemeinen Wohngebieten erforderlich.

Für die WA-Gebiete sind Spielplätze für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren anzulegen. Zur Berechnung der notwendigen Größe der Spielplätze ist das Spielplatzgesetz anzuwenden. Gemäß § 3 NSpPG ist eine nutzbare Spielfläche von 2 % der zulässigen Geschossfläche (GFZ) für das gesamte Plangebiet erforderlich.

Berechnung des Spielplatzbedarfes:

WA	GFZ 0,3	(37.927 m ² x 0,3)	11.378 m ²
davon 2 %			228 m ²

Der Bedarf, der sich aus der Ausweisung des Baugebietes ergibt, wird durch den im Bauungsplan festgesetzten Spielplatz gedeckt. Der Spielplatz ist mit einer Größe von 846 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.6 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen und einen notwendigen Teil des Ausgleichs für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Innerhalb der Baugebiete werden die anzupflanzenden Bäume nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 die Mindesteingrünung rein quantitativ festgesetzt. Dem gemäß sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum als Hochstamm oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß § 9 Abs.1 25 a BauGB zu pflanzen.

4.7 Flächen zum Anpflanzen

Zum Schutz des gem. § 28 a NNatG geschützten Biotops wird entlang dem Lütjenbergbach ein i. M. 10 m breiter Grundstücksstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, mit einem Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB belegt. Hier sind heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu einem dichten und mehrschichtigen Gehölzstreifen zu entwickeln, der eine Pufferfunktion zwischen dem Lütjenbergbach und den geplanten privaten Hausgärten erfüllen kann.

4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das geplante Regenrückhaltebecken wird in eine größere Maßnahmenfläche am Nordrand des Baugebietes am Hangfuß integriert. In dieser sollen neben offenen Grünflächen dichte Gehölzgruppen und Einzelbäume gestalterisch, ökologisch und abschirmend wirken. Das Becken selbst ist naturnah zu gestalten mit Böschungsneigungen nicht unter 1:3 und landschafts- und standortangepasster Begrünung(textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Maßnahmen tragen zur Neubegründung von Lebensräumen für frei lebende Pflanzen und Tiere bei. Wege innerhalb der Grünfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.9 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Mit den festgesetzten Pflanzgeboten soll eine Minimaldurchgrünung der Bauflächen mit heimischen Gehölzen gesichert und ein Ausgleich für die Beeinträchtigung lokaler Klimafaktoren erreicht werden.

Gleichzeitig dienen das Anpflanzen von Straßenbäumen sowie die randliche Eingrünung des Baugebietes zur Verbesserung der Ortsbildgestaltung und der Einpassung der Siedlungsflächen in die umgebene Landschaft. Die Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Salzgitter abgestimmt. Sie werden gesondert projektiert und beschlossen. Mithin ist die Notwendigkeit für eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht gegeben. Der Projektbeschluss für die Maßnahmen im öffentlichen Bereich erfolgt zeitlich vor dem Satzungsbeschluss.

Zur Kompensation der ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Ökokonto der Stadt Salzgitter herangezogen. Hierbei handelt es sich um von der Stadt Salzgitter bereit gestellte Flächen in der Gemarkung SZ – Reppner und in der Gemarkung Salzgitter-Lebenstedt, die gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche fungieren. Die Maßnahmen werden zu 10 v.H. den beitragsfähigen Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und zu 90 v.H. den Bauflächen zugeordnet (textliche Festsetzung Nr. 8).

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und das gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken dienen ebenfalls der Kompensation der ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet. Um eine spätere Kostenerstattung nach § 135 a – 135 c BauGB zu ermöglichen, sind die Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet worden.

4.10 Pflanzqualität für Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum

Die Pflanzqualität sowie geeignete Gehölzarten für Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum sind gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes bei Neupflanzungen wie folgt festgelegt:

Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 – Standortheimische Laubgehölze

Bäume (H 2 x v. STU 12-14 cm)

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Weißdorn i.A. u.S.	<i>Crataegus spec.</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus spec.</i>
Obstgehölze i.A. u.S.	

Sträucher (2 x v. 60-100 cm)

Faulbaum	<i>Alnus frangula</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
	Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina

Pflanzenliste 2 – Laubgehölze zur Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens

Bäume (2 x v. 8-10 cm oder Heister 2 x v. 150-200 cm)

Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba

Sträucher (1 j. 80-120 cm)

Korbweide	Salix viminalis
Lorbeerweide	Salix pentandra
Ohrweide	Salix aurita
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia

Pflanzenliste 3 – Laubgehölze zur Straßenbepflanzung

Bäume

großkronige Bäume (H 3 x v. STU 16-18 cm)

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides

kleinkronige Bäume (H 3 x v. STU 14-16cm)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Rot-/ Weißdorn	Crataegus spec.

Die aufgeführten Gehölzarten erheben keinen Anspruch auf Ausschließlichkeit und Vollständigkeit, sondern sind als Orientierung und Empfehlung zu verstehen.

4.11 Nachrichtliche Übernahme

Südlich und westlich des Bebauungsplans (Teilbereich 1) befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, dessen Grenzen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden. Es handelt sich dabei um das Landschaftsschutzgebiet LSG SZ 8 „Salzgitterscher Höhenzug“, zu dessen Schutzzweck im Landschaftsrahmenplan folgende Aussagen gemacht werden:

Dieses mit weitem Abstand größte Landschaftsschutzgebiet in Salzgitter dient der Sicherung des überwiegend bewaldeten Höhenzuges und des dadurch weithin geprägten Landschaftsbildes. Durch den Bebauungsplan wird der südlich gelegene bewaldete Höhenzug nicht beeinträchtigt.

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet (Teilbereich 1) ist durch die Buslinie 8 und 9 der KVG, Haltestelle „Zollenweg“, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet. In ca. 700 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Burgbergstraße“, die zusätzlich von der Linie 6, 19 und 27 angefahren wird.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr kann als ausreichend betrachtet werden.

5.2 Verkehrsstudie Salzgitter-Lichtenberg

Im Norden von Salzgitter-Lichtenberg sollen östlich und westlich des Stukenbergweges sowie nördlich der Straße „Sültge“ neue Wohnbauflächen realisiert werden.

Im Rahmen einer vom Ing.-Büro Hinz ausgearbeiteten Verkehrsstudie vom Januar 2002 sind die aktuellen und zukünftigen Verkehrsmengen ermittelt worden, um die allgemeine verkehrliche Entwicklung und die spezielle verkehrliche Entwicklung durch die neuen Wohnbauflächen aufzuzeigen.

Aus der Analyse der Verkehrsbeziehungen zeigt sich, dass der größte Teil der Verkehre aus SZ-Lichtenberg in Richtung Norden zur A 39 / K 40 gerichtet ist. In SZ-Lichtenberg treten mit Ausnahme der etwa 2.400 Durchgangsverkehrsfahrten im Zuge der K 1 ausschließlich Ziel-, Quell- und Binnenverkehre auf.

Binnenverkehre in Richtung Ortskern von SZ-Lichtenberg sind nur äußerst gering, was in der eingeschränkten Attraktivität der hier vorhandenen Einrichtungen zu begründen ist. Ein Teil dieser Verkehre verläuft dabei über die gut ausgebauten Verkehrsstraßen, ohne bestehende schmale und nur zu langsam befahrende Wohnstraßen zu tangieren. Zwischen den geplanten neuen Wohngebieten und dem Ortskern ergibt sich demnach nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, so dass bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehren durch bestehende Wohnstraßen gemäß Gutachten nicht erforderlich erscheinen. Sollten sich hier, nach Umsetzung des Bebauungsplanes, dennoch höhere Verkehrsbelastungen ergeben, stehen Maßnahmen zur Minderung dieser Effekte zur Verfügung.

5.3 Äußere und innere Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt vom „Stukenbergweg“ aus und ist als Ringerschließung (Planstraße A) mit einer Breite von 9,25 m konzipiert. Die Fahrbahn der Planstraße B ist mit einer Straßenraumbreite von 8 m geringer dimensioniert. Die Breiten der Verkehrsflächen entsprechen den allgemeinen Querschnitten für Erschließungsstraßen der Stadt Salzgitter.

Zur besseren gestalterischen Einbindung und zur Vermeidung von Aufheizungen werden die Straßenflächen mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes überstellt.

5.4 Stellplätze und ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner) und Besucher zu ermitteln und im Bebauungsplan durch angemessene Verteilung auf Parkplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Durch die festgesetzten Straßenquerschnitte ist die Anordnung von Parkständen problemlos möglich. Öffentliche Parkplätze sind hauptsächlich im Verlauf der Planstraße A vorgesehen. Die Parkplätze in der Planstraße A können jedoch erst nach Festlegung der konkreten Grundstücks- und Bebauungsaufteilung detailliert angegeben werden.

6. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Energie und Telekommunikationseinrichtungen ist grundsätzlich gesichert.

- Träger der **Wasser- und der Löschwasserversorgung** ist die Wasser- und Energieversorgungsgesellschaft mbh Salzgitter (WEVG). Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für Wohngebiete mit 48 m³/h auszuführen. Nach Aussage der WEVG vom Mai 2005 kann diese Löschwassermenge bereit gestellt werden.
- Träger der **Gasversorgung** ist ebenfalls die WEVG.
- Die Versorgung mit **elektrischer Energie** wird von der Avacon AG sichergestellt. Zur Versorgung der im Baugebiet entstehenden Abnahmestellen mit elektrischer Energie bedarf es der Errichtung von zusätzlichen Transformatorenstationen. Ihre Standorte können zurzeit noch nicht bestimmt werden. Trafostationen können gemäß § 14 (2) BauNVO überall im Plangebiet zugelassen werden, so dass eine vorzeitige Festlegung nicht erforderlich ist.
- Versorgungsträger der **Telekommunikation** ist die Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes stehen die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung der Verlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Stadt Salzgitter. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Stadt Salzgitter. Zur Erfüllung dieser Aufgabe bedient sie sich der Abwasserentsorgung Salzgitter (ASG).
- Träger der **Abfallbeseitigung** ist die Stadt Salzgitter.

Die im Plangebiet anstehenden Bodenarten sind gemäß der gutachtlichen Stellungnahme vom Ing.-Büro Dr. Albrecht + Dr.-Ing. Suckow (Akz.: 41/IV-OI, 08.09.1995) zur Vorkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet „Westlich Stukenbergweg“ überwiegend schwach (holozäne Abschlammungen, Lösslehm, Beckenschluffe) bzw. schwach bis sehr schwach durchlässig (Geschiebemergel und Ton des Keupers). Im Hinblick auf diese geringe Durchlässigkeit der anstehenden Bodenarten liegen im größten Teil des Plangebietes sehr ungünstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Im Nordwesten sind zwar örtlich Sand- und Kieslagen in größerer Stärke in den Geschiebemergel eingeschaltet, die eine bessere Durchlässigkeit aufweisen. Dort sind jedoch flurnahe Grundwasserhöchststände zu erwarten.

Für die **Oberflächenentwässerung** ist deshalb eine Regenwasserkanalisation geplant, die im freien Gefälle das anfallende Oberflächenwasser in ein zentrales Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes einleitet, zwischenspeichert und gedrosselt in den Vorfluter östlich des Stukenbergweges weitergibt.

Die Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens wird nach dem Arbeitsblatt ATV-A-117 berechnet, dabei wird berücksichtigt, dass dem Vorfluter maximal eine Abflussmenge von 6 l/s x ha zugeleitet werden darf. Die Einleitungserlaubnis wird bei der Unteren Wasserbehörde nach § 4 und 10 NWG beantragt.

7. Altlasten

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung Nr. 1202. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen bestehen keine wesentlichen Auswirkungen der Altablagerung auf die geplante Wohnbebauung.

8. Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LICH 17 „Lichtenberg Nord“ sind archäologische Bodenfunde aufgetreten. Die Plangebietsgrenzen der Bebauungspläne LICH 17 und LICH 21 (Teilbereich 1) grenzen im Bereich des Stukenbergweges aneinander. Die abgeschlossenen Grabungen im Baugebiet „LICH 17“ weisen mit ihren Befundlagen / Siedlungskante mit eindeutiger Sicherheit in Richtung Westen, so dass auch im Baugebiet „LICH 21“ archäologische Bodenfunde vorhanden sind.

Gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten an Stellen, an denen sich Bodendenkmale befinden, der Genehmigung der Denkmal-schutzbehörde. Diese ist bereits vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen einzuholen.

9. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Baugebiet steht unter Einfluss des Verkehrslärms von der Kreisstraße K 40 und der Bundesautobahn A 39. Die vom TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. durchgeführten Untersuchungen (GBL-79046040 vom 07.02.1996, GBL-20341 6/B7 vom April 2001 und 8000 609 672 / Rh vom 30.06.2005) haben ergeben, dass ein Teil des vorgesehenen Plangebietes für eine Wohnnutzung als problematisch anzusehen ist.

Im Rahmen der Betrachtung der auf das Plangebiet (Teilbereich 1) einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche muss festgestellt werden, dass tags die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) in einem Bereich mit einer Tiefe von 80 - 85 m (südlich der Maßnahmenfläche mit dem Regenrückhaltebecken) nicht eingehalten werden können. Dieser Bereich umfasst etwa 19 Grundstücke. Die Überschreitung beträgt maximal rund 2 dB(A). Das Gutachten gibt die Empfehlung, dass diese Bereiche im Bebauungsplan mit dem Vermerk „durch Verkehrslärm vorbelastet“ zu kennzeichnen sind.

Nachts werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten.

Diese Überschreitung ist Sicht der Stadt jedoch hinnehmbar, da nachts keine schützenswerte Nutzung außerhalb der zulässigen Wohngebäude stattfindet. Die erforderliche Nachtruhe wird durch passiven Schallschutz sichergestellt (s. unten). Terrassen und andere wohnbezogene

Nutzungsbereiche im Freien können südorientiert im Schallschatten der Gebäude eingerichtet werden. Diese Überschreitung wird auch auf Grund der vorbelasteten Situation als hinnehmbar angesehen. Gerade an bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, S. 2).

Die im Plangebiet anzutreffenden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Hier kann abgelesen werden, welche Schalldämmmaße das Gesamt-Außenwandbauteil von Gebäuden in Abhängigkeit von dem jeweiligen Lärmpegelbereich auf der Grundlage der DIN 4109 aufweisen muss (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

Im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche II-III erreicht. Der weit überwiegende Bereich des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Lediglich bei vier Grundstücken im Norden des Plangebietes wird auf einem Grundstücksbereich von max. 6 m Tiefe der Lärmpegelbereich III erreicht. Die Lärmpegelbereiche II und III sind als unkritisch anzusehen, da der daraus resultierende, notwendige Schallschutz innerhalb der Gebäude durch die auf Grund der Energieeinsparverordnung zu verwendenden Bauteile in der Regel sichergestellt wird. Damit ist für die bauliche Ausführung zulässiger Gebäude in der Regel nicht von einem höheren Aufwand auszugehen.

Insgesamt kann für das Plangebiet die notwendige Raumlüftung tags so organisiert werden, dass dem Ruhebedürfnis ausreichend Rechnung getragen werden kann. Um eine ungestörte Nachtruhe sicherstellen zu können, wird zur Beachtung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass Fenster von Kinder- und Schlafzimmern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen sind (s. textl. Festsetzung Nr. 10).

Landwirtschaftliche Immissionen

Östlich des Stukenbergweges befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle auf der u.a. Pferdehaltung betrieben wird. Es können hiervon grundsätzlich Emissionen ausgehen, die von der Neubebauung als ortsüblich hinzunehmen sind.

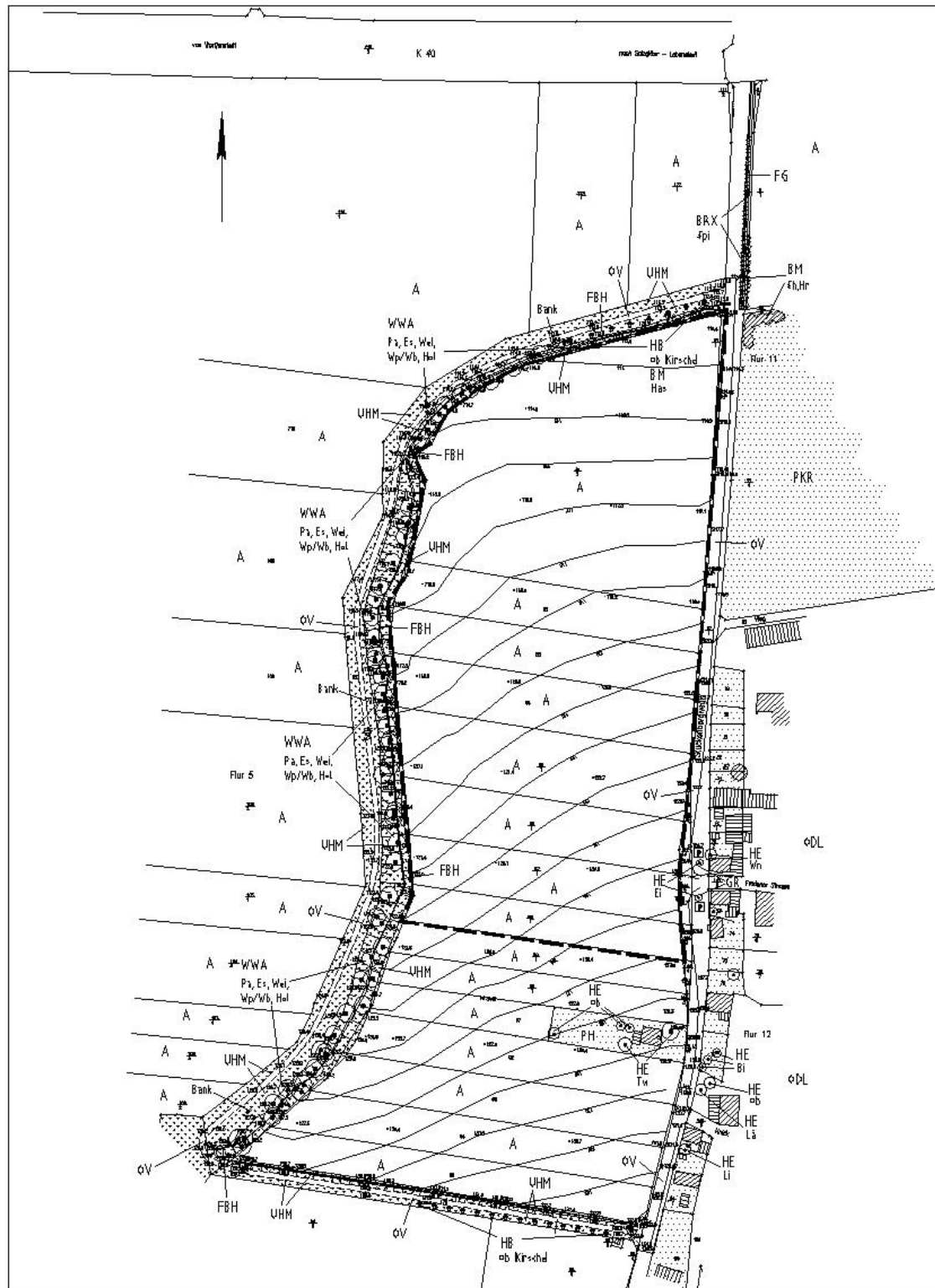
10. Kampfmittelbeseitigung

Durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH ist im November 2002 im Plangebiet eine computerunterstützte Flächensondierung durchgeführt worden. Insgesamt sind 104 Bergungspunkte durch den Kampfmitteldienst Niedersachsen festgelegt worden. Kampfmittel wurden bei der Öffnung der Verdachtspunkte nicht gefunden. Gemäß Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vom 23.01.2003 der Bezirksregierung Hannover besteht gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

11.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz aufgeführte untere Schwellenwert für sonstige Städtebauprojekte von 2 ha wird deutlich unterschritten, sodass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001, durchgeführt.



Zeichenerklärung

Flächennutzungen und Strukturelemente

- erhaltenswerter Einzelbaum
- sonstiger Baumbestand/Baumreihe
- waldartiger Baumbestand
- Gebüsch
- Schnitthecke
- Fließgewässer mit Fließrichtung
- Garten
- Ruderalvegetation
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Verkehrsfläche

Bauliche Nutzung

- W-hn-/Wirtschaftsgebäude
- Garage, Neben-/Gewerbegebäude
- Anzahl der Vollgeschosse

Sonstige Darstellungen

- Parkplatz

Bau-typen	Baumarten	Strucharten
A Adner	B Bändelkie	Hs Hasel
BM Meißelbusch	G Gleditsche	H-H Hainbuche
BRX Fächerförmiges Gebüsch	E Erle	H Raffkugel
FBH Naturhaare Bach des Berg- und Hügellandes	Ls Lärche	Sh Schilf
FG Grün	ok Obstbäume	Sp Speier
GR Scherfene	Pa Schwarzpappel	Wb Brennholz
HB Eiche	Wl Weide	Wp Weidenröschen
HE Eichenbaum	Wl Weide	
oDL Ländlich geprägtes Dorfgebiet	Tx Traubenweide	
nl Verkehrsfläche		
PH Hausgarten		
PKR Strukturlose Hochparkeinlage		
UHM Halbtrockene Grün- und Fläsiener		
WVA Strukturloses Areal		

STADT SALZGITTER
GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
SALZGITTER-LICHTENBERG
"WESTLICH DES STUKENBERGWEGES"
KARTE 1 : BESTAND



11.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes führt zu Eingriffen im Sinne der §§ 7 – 12 NNatG. Durch die Bebauung und die begleitenden Erschließungsmaßnahmen werden Gestalt und Nutzung der Grundflächen verändert. Sie bewirken eine nachhaltige Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschafts- bzw. Ortsbild. Haupteingriffsfaktoren sind:

- Abtrag von Boden und Überbauung bzw. Versiegelung bisher offener Bodenflächen führen zur Zerstörung des Bodengefüges, zur Beeinträchtigung bzw. Beseitigung des Bodenlebens und zur Veränderung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas. Vegetationsstandorte gehen verloren.
- Die Errichtung von Gebäuden führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Klimas und des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Für die Bauflächen ist von der maximal zulässigen baulichen Nutzung einschließlich Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen als Ansatz für den Versiegelungsgrad auszugehen. Bei der Einzel- und Doppelhausbebauung sind dies 45 % der jeweiligen Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ 0,3 zzgl. 50 % iger Überschreitung nach § 19 BauNVO). In Bezug auf die Verkehrsflächen sind nur die tatsächlich zu versiegelnden Anteile ohne die Grünflächen eingriffsrelevant.

Der Wertfaktor für versiegelte Flächen beträgt 0. Die übrigen Flächen werden entsprechend dem jeweils zugeordneten Wertfaktor gewichtet, d. h. alle Flächenanteile der jeweiligen Biotoptypen werden mit dem Wertfaktor multipliziert, so dass ein Flächenwert ermittelt werden kann.

In der Tabelle 'Eingriffsbilanzierung' im Anhang des Grünordnungsplanes werden der Ist-Wert (Zustand Bestandssituation) und der Planungswert (möglicher Zustand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes) des Plangebietes einander gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich ein resultierende Kompensationsdefizit in Höhe von – 9.190 Werteinheiten.

11.3 Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Grünordnungsplan Grundüberlegungen formuliert, die der Entwicklung des Grünkonzeptes zugrunde liegen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beinhaltet die Grünordnungsplanung für das Plangebiet:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken
- Beschränkung der Verkehrsflächen auf minimale Ausbaubreiten, Freihaltung von vegetationsbestimmten Flächen
- Minimierung hochversiegelter Verkehrsflächen, Versickerung des Niederschlagswassers (wassergebundene Wegedecken bzw. wasser- und luftdurchlässige Pflasterbeläge, Versickerung von Niederschlägen in Grünflächen)

11.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensieren. Ein Ausgleich ist in juristischem Sinne dann erreicht, wenn die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen durch die Herstellung gleicher Funktionen und Werte auf ein unerhebliches Maß herabgesenkt werden und die zurückbleibenden Beeinträchtigungen nicht nachhaltig wirksam sind. Für die nicht ausgleichbaren Folgewirkungen sind Maßnahmen, die ähnliche Funktionen und Werte in räumlicher Beziehung zum Eingriffsort schaffen, als Ersatz zu erbringen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sollen im Plangebiet umgesetzt werden:

- Neupflanzung von Einzelbäumen (Bäume auf privaten Grundstücken wie Gärten und Stellplätze)
- Schaffung von flächigen Gehölzanpflanzungen
- Anlage eines offenen, naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens
- Anlage eines Kinderspielplatzes in einer öffentlichen Grünfläche

Trotz entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan (Teilbereich 1) kann eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen innerhalb dieses Geltungsbereiches nicht erreicht werden, es verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit in Höhe von 9.190 Werteinheiten. Auch der Ausgleich des besonderen Schutzbedarfes für die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild/ Erholung kann nicht kompensiert werden. Zum Ausgleich dieser Wertminderungen müssen weitere Maßnahmen gefunden werden.

Für den Ausgleich von Eingriffsfolgen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereich 1) nicht ausgeglichen werden können, stehen folgende Kompensations-Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Salzgitter zur Verfügung:

1. Gemarkung Salzgitter - Reppner,
Flur 4 Flurstück 142/12 tlw. – 1.304 m² = 1.104 WE
Flur 5 Flurstücke 149/21 tlw., 195/8 tlw. – 368 m² = 3.912 Werteinheiten (WE)
In der Summe 1.672 m², die Maßnahme entspricht 5.016 Werteinheiten.
2. Gemarkung Salzgitter - Lebenstedt, Flur 3
Flurstücke 11/2 tlw., 12/6 tlw., 14/4
In der Summe 4.174 m², die Maßnahme entspricht 4.174 Werteinheiten.

Die genannten Flurstücke sind als Teilbereiche 2, 3 und 4 Bestandteil des Bebauungsplans. Bei Durchführung aller genannten Maßnahmen kann ein Kompensationsziel von insgesamt 9.190 Werteinheiten erreicht werden. Damit kann das Eingriffsdefizit in Höhe von 9.190 Werteinheiten vollständig kompensiert werden.

11.5 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die geschilderten Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Ausweisung des Wohngebietes ermöglicht wird, vollständig ausgeglichen werden.

11.6 Feldhamster (*Cricetus cricetus*)

Das Plangebiet (Teilbereich 1) befindet sich im niedersächsischen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters und stellt einen möglichen Lebensraum dieser streng geschützten Tierart dar. Entsprechend der Untersuchung durch die Planungsgemeinschaft LaReG im Oktober 2001 sind im Plangebiet zwei Hamsterbaue nachgewiesen worden.

Gemäß § 20 a Abs. 1 Ziffer 8b BNatSchG zählt der Feldhamster in Verbindung mit der Einstufung in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie) zu den streng geschützten Arten. Es ist verboten diese zu töten oder zu fangen, zu verletzen oder ihnen nachzustellen bzw. sie an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren oder Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören. Im Einzelfall können gemäß § 20 g Abs. 6 BNatSchG Ausnahmegenehmigungen bzw. gemäß § 31 BNatSchG Befreiungen von dem Verbot erteilt werden. Hierfür ist die untere Naturschutzbehörde (Stadt Salzgitter) zuständig.

Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den geplanten Bauflächen ist eine erneute Überprüfung der Flächen auf das Vorkommen von Feldhamstern durchzuführen. Im Falle von Funden zu diesem Zeitpunkt erfolgt eine Umsetzung der Tiere auf das Flurstück 508, Flur 14, Gemarkung Lesse. Gem. Stellungnahme des Büro LaReG (2004) ist diese Fläche bei entsprechender Vorbereitung und Bewirtschaftung als Ersatzlebensraum geeignet. Die notwendigen Vorbereitungen und die dauerhafte Bewirtschaftung der Fläche sowie die Umsiedlung selbst sind bei LaReG (2001, s. Gutachten im Anhang) beschrieben.

Grundbedingungen:

- keine Ausbringung von Gülle, Jauche und Klärschlamm
- Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nur nach Schadschwellen; kein Einsatz von Rodentiziden; Halmverstärker sind zulässig
- standortgerechte Düngung; PK-Düngung dabei erst kurz vor der Bodenbearbeitung; keine Verwendung von Flüssigdünger
- keine Bewässerung
- kein Tiefenumbruch bzw. keine Tiefenlockerung; max. Bearbeitungstiefe 25 cm
- Bodenbearbeitung frühestens ab 15. August und zunächst eine möglichst flache; das Stroh soll auf der Fläche verbleiben; Pflügen nach der Ernte nicht vor dem 15. Oktober, spätestens jedoch bis zum 30. März; Bearbeitung möglichst nur alle zwei Jahre auf einer Fläche
- folgende Kulturen sind zulässig: (Winter-/Sommer-) Getreide, Körnerleguminosen (Ackerbohnen, Erbsen), Ackerfutter bzw. Grünbrache (Luzerne, Klee) in praxisüblicher oder geringerer Aussaatstärke; Anbauverbot für Mais, Zuckerrüben, Kartoffeln und Sonnenblumen

weiter gehende Bewirtschaftungsbedingungen:

Fruchtfolge

- Getreideanteil der Pachtfläche mind. 50%, davon wiederum mind. 50% Winterweizen; 25% der Pachtfläche müssen in 3-jährigem Wechsel mit Luzerne bestanden sein.

Ernte und Mahd

- bei der Ernte ca. alle 30 m sowie auch auf dem Vorgewende 0,5-1,0 m breite Streifen der Feldfrucht stehen lassen, die erst drei Wochen später geerntet werden.
- Luzerneflächen zwei- bis dreimal jährlich mähen.

Randstreifen

- an beiden Längsseiten der Pachtfläche mind. 10 m breite Streifen mit einer speziellen Wildackermischung (Luzerne, Rotklee, Dauerlupine, Sonnenblume, Buchweizen u.a.) einsäen und in zweijährigem Abstand frühestens ab Anfang Oktober mähen bzw. schlägeln.
- randlicher Umbruch eines jeweils ca. 3 m breiten Streifens in Abständen von zwei bis drei Jahren ab Anfang Oktober (Schwarzbrache).
- Keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln (mit Ausnahme der selektiven Behandlung von Problemunkräutern) und Dünger; keine Anlage von Mieten auf den Randstreifen.

Die rechtliche Sicherung der Fläche als Ersatzfläche für potenzielle Hamsterfunde im Baugbiet Salzgitter – Lichtenberg „Westlich Stukenbergweg“ ist gewährleistet. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Salzgitter. Im Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer der Ersatzfläche und dem Pächter werden die notwendigen Vereinbarungen zur Schaffung der Voraussetzungen und der Bewirtschaftungsmaßnahmen geregelt, um die erfolgreiche Umsiedlung der Tiere zu sichern.

12. Verfahrensablauf und Abwägung

Der Rat der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 24.04.1991 beschlossen, den Bebauungsplan LICH 21, SZ-Lichtenberg, „Westlich Stukenbergweg“, aufzustellen.

Gemäß § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung am 18.10.1995 im Rahmen einer Bürgeranhörung der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Ortsrat der Ortschaft Nordwest sah jedoch im Hinblick auf das Baugebiet „Lichtenberg West“ unlösbare Probleme hinsichtlich des Straßenverkehrs, der Landwirtschaft und der Infrastruktur des dörflich geprägten Ortes.

Zusätzlich wurde auf das noch nicht ausgeschöpfte Baugebiet „Lichtenberg Nord“ (Bebauungsplan LICH 17) verwiesen. Der Bebauungsplan LICH 17 ist seit dem 15.03.2001 rechtskräftig und befindet sich in der Vermarktung.

Auf Grund der langen Planungsruhe ist am 09.08.2001 erneut die überarbeitete städtebauliche Planung im Rahmen einer Bürgeranhörung der Öffentlichkeit vorgestellt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist in der Zeit vom 01.07.2002 bis zum 31.07.2002 erfolgt.

Während dieser Zeit sind folgende, die Inhalte des Bebauungsplans tangierende, Stellungnahmen eingegangen:

1. Die WEVG hat darauf hingewiesen, dass das Wasserleitungssystem kann in diesem Gebiet nur 48 m³ Wasser / Stunde abgeben kann. Zur Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser sind Maßnahmen zur Druckerhöhung notwendig. Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

2. Die Landwirtschaftskammer Hannover und das Nds. Landvolk haben in etwa gleich lautende Stellungnahmen abgegeben. Beide Träger öffentlicher Belange weisen darauf hin, dass der Stukenbergweg eine wichtige Verkehrsverbindung für die landwirtschaftlichen Betriebe in Lichtenberg darstellt. Es ist daher unbedingt zu gewährleisten, dass die uneingeschränkte Befahrbarkeit des Stukenbergweges mit großen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten auch zukünftig gewährleistet ist. In der Vergangenheit hat es hier nach Angaben der örtlichen Landwirtschaft bereits Engpässe gegeben (Einengung durch parkende Fahrzeuge). Durch die Anlegung eines Parkstreifens an der östlichen Plangebietesgrenze soll der sich abzeichnende Engpass für den landwirtschaftlichen Verkehr vermieden werden.

Östlich des Stukenbergweges befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der u.a. Pferdehaltung betrieben wird. Es können hiervon grundsätzlich Emissionen ausgehen, die von der Neubebauung als ortsüblich hinzunehmen sind. Ein entsprechender Hinweis sollte zur Information der Bauwilligen in den Begründungstext zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

3. Die Avacon hat Anregungen bezüglich der Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie vorgebracht. Es besteht Bedarf für die Errichtung einer Transformatorstation, für die eine Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Die Anregung wird soweit möglich in der Planung berücksichtigt.

4. Die Deutsche Telekom hat Anregungen bezüglich des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes vorgebracht (Abstimmung der Erschließung des Baugebietes mit der Deutschen Telekom). Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

5. Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung weist darauf hin, dass im Plangebiet noch Kampfmittel vorhanden sind. Bei der Öffnung der Verdachtspunkte sind keine Kampfmittel gefunden worden. Gemäß Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vom 23.01.2003 der Bezirksregierung Hannover besteht gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken. Dieser Sachverhalt ist in die Begründung (vgl. 10 Kampfmittelbeseitigung) eingeflossen.

In der Zeit vom 02.01.2006 bis zum 01.02.2006 ist gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

13. Eingriffe in andere Planungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes LICH 21 werden keine Eingriffe in andere Planungen vorgenommen.

14. Durchführung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die überschlägigen Kosten zur Erschließung des Baugebietes betragen:

- Straßenbau, Ver- und Entsorgung des Plangebietes: ca. 485.000 € (netto)
- Regenrückhaltebecken: ca. 120.000 € (netto)
- Grünflächen und gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen: ca. 112.000 € (netto)
- Kinderspielplatz: ca. 54.000 € (netto)

15. Hinweis

Der Entwurf des Bebauungsplanes LICH 21, SZ-Lichtenberg, „Westlich Stukenbergweg“, wurde ausgearbeitet von der:

Hannover, im August 2005

NILEG – Norddeutsche
Immobilien-gesellschaft mbH