



## Begründung zum Bebauungsplan Les 8 für Salzgitter-Lesse mit Umweltbericht

„Nördlich Bereler Straße“  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Begründung</b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Planerfordernis.....  | 3         |
| 1.2      | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....  | 3         |
| 1.3      | Raumordnerische Vorgaben.....   | 3         |
| 1.4      | Darstellungen im Flächennutzungsplan.....   | 7         |
| <b>2</b> | <b>Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation</b> .....                        | <b>7</b>  |
| 2.1      | Bestandsaufnahme.....   | 7         |
| 2.2      | Städtebauliches Konzept.....  | 8         |
| 2.3      | Flächengliederung.....  | 9         |
| <b>3</b> | <b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung.....  | 9         |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung.....  | 11        |
| 3.3      | Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen.....  | 12        |
| 3.4      | Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....  | 14        |
| 3.5      | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....   | 14        |
| 3.6      | Grünflächen, Pflanzgebote, Ausgleichsmaßnahmen.....                                       | 15        |
| 3.7      | Fläche für die Abwasserbeseitigung / Regenwasserrückhaltebecken.....                      | 17        |
| 3.8      | Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen<br>Umwelteinwirkungen.....            | 18        |
| 3.9      | Ver- und Entsorgung.....  | 22        |
| 3.10     | Zuordnungsfestsetzung.....  | 23        |
| <b>4</b> | <b>Besondere Aspekte der Planung</b> .....  | <b>24</b> |
| 4.1      | Erschließung und Infrastruktur.....   | 24        |
| 4.2      | Bodenverhältnisse und Altlasten.....  | 24        |
| 4.3      | Denkmalschutz.....  | 25        |
| 4.4      | Immissionen aus der Landwirtschaft.....   | 26        |
| 4.5      | Gewässer.....   | 26        |
| 4.6      | Naturschutz und Landschaftspflege.....  | 26        |
| 4.7      | Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen/sparsamer Umgang mit<br>Grund und Boden..... | 29        |
| <b>5</b> | <b>Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung</b> .....                                       | <b>29</b> |
| 5.1      | Anlass.....   | 29        |
| 5.2      | Bestand.....  | 30        |
| 5.3      | Regelungsumfang.....  | 30        |
| 5.4      | Geltungsbereich.....  | 31        |
| 5.5      | Ordnungswidrigkeiten.....   | 33        |
| <b>6</b> | <b>Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)</b> .....  | <b>34</b> |
| 6.1      | Einleitung.....   | 34        |
| 6.2      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....                                    | 35        |
| 6.3      | Zusätzliche Angaben.....  | 47        |
| <b>7</b> | <b>Verfahrensablauf und Abwägung</b> .....  | <b>51</b> |
| <b>8</b> | <b>Eingriff in andere Planungen</b> .....   | <b>52</b> |
| <b>9</b> | <b>Durchführung und Kosten</b> .....  | <b>52</b> |

## **Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

In Salzgitter-Lesse besteht eine Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen. Der Nachfrage steht nur ein sehr geringes Angebot an vereinzelt privat vermarkteten Bauplätzen gegenüber.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand von SZ-Lesse als Bauland für Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung erforderlich.

### **1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebiets (MI), um ein Baugebiet mit Wohnhäusern und Gebäude für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entwickeln zu können. Die angrenzenden Grundstücke mit Gewerbebetrieben werden einbezogen.

Die Siedlungsgrenze wird hierfür bis auf die Höhe der vorhandenen Bebauung an der Straße In den Ochsenköpfen nach Norden verschoben. Hierdurch findet eine Arrondierung der Ortslage von SZ-Lesse statt.

Das Baugebiet erhält eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, welche die Dachneigungen und -einschnitte, Materialien und Farben für Dächer regelt. Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, die Erhaltung der charakteristischen Bauweise, die Pflege des historischen Ortsbildes und eine harmonische Einbindung des Baugebietes am Ortsausgang zu erreichen.

### **1.3 Raumordnerische Vorgaben**

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

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 (RROP 2008, Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punktsachialen 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 (RROP 2008, Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4). Der Stadtteil SZ-Lesse liegt nicht in diesem Bereich, sondern ist ein Standort ohne besondere Funktionszuweisung.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 ist der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als vorhandener Siedlungsbereich nachrichtlich dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist ein Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung zugänglich ist.

Ziel des Bebauungsplans ist es, der bauwilligen Bevölkerung in SZ-Lesse vor Ort Bauland zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der Planaufstellung wurden Alternativen geprüft, welche in der 28. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplans ausführlich beschrieben sind. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. die Aktivierung von Baulücken, die bestehende Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Unter der Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien, der Belange der Landwirtschaft sowie der Flächenverfügbarkeit ist der Entwicklung eines Baugebietes Vorrang zu gewähren.

In einem Abstand von rund 930 Metern befindet sich nördlich des Plangebietes ein im RROP 2008 festgelegtes Vorranggebiet Windenergienutzung (SZ 2). Das RROP sieht vor, dass ein 1000-m-Mindestabstand zwischen Siedlungsbereich und Vorranggebiet als Orientierungswert eingehalten wird.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde geprüft, ob durch die Festsetzung eines Mischgebietes am nördlichen Ortsrand von SZ-Lesse eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes zu erwarten ist. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten (DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 11.02.2019) erstellt.

Das schalltechnische Gutachten betrachtet die Geräuschimmissionen im Plangebiet, die durch den innerhalb des Vorranggebietes nördlich gelegenen Windpark mit 36 Windkraftanlagen entstehen.

Die Berechnung der Vorbelastung durch die bestehenden 36 Windkraftanlagen erfolgte mit dem „Interimsverfahren zur Prognose der Geräuschimmissionen von Windkraftanlagen“ (Fassung 2015-05.1), für die Berechnung wurde ein durchgängiger Betrieb aller Windkraftanlagen im Tages- und Nachtzeitraum angenommen. Maßgeblich ist jedoch der Betrieb der Anlagen im Nachtzeitraum und in diesem wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete im Plangebiet deutlich unterschritten.

Da für die gesamte Ortschaft Lesse im Rahmen der damaligen Genehmigung der Windkraftanlagen der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets angesetzt wurde, werden die geringeren Schutzansprüche eines Mischgebiets deutlich, d.h. um mehr als 5 dB (A) unterschritten. Aufgrund dieser Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ist ein Repowering der Windkraftanlagen möglich.

Durch das Plangebiet ist von keiner weitergehenden Einschränkung des Vorranggebietes auszugehen als die Einschränkung, die bereits durch die bestehenden Schutzansprüche vorhandener Bebauung vorliegt. Die Neuabgrenzung des Vorranggebietes „Windenergienutzung“ (SZ 2) wurde am 2. Mai 2020 im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des RROP 2008 („Weiterentwicklung Windenergienutzung“) rechtskräftig. Die Neuabgrenzung wurde bereits im schalltechnischen Gutachten vom 11.02.2019 mitbetrachtet.

Zusammenfassend ergibt sich, dass durch die Festsetzung eines Mischgebiets keine Einschränkungen für den Vorrangstandort „SZ 2“ zu erwarten sind. Weitere Immissionen, die von den Windkraftanlagen auf das Plangebiet einwirken, wie z.B. Schattenwurf, sind nicht vorhanden.

Das Heranrücken eines Mischgebiets und das geringfügige Unterschreiten des 1000-Meter-Abstandes bis auf ca. 930 Meter an den o.g. Vorrangstandort ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Weitergehende gebietsbezogene Festlegungen oder Darstellungen sind nicht vorhanden.

Die Festsetzung eines Mischgebiets im Stadtteil SZ-Lesse entspricht somit den bestehenden Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

### 1.3.1 Eigenentwicklung

Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung (RROP 2008, Abschn. II/1.3, Ziff. 2). Die Wohnbauflächenausweisung an diesen Standorten soll den festgelegten Orientierungswert von maximal 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner nicht überschreiten (RROP 2008, Abschn. II/1.3, Ziff. 4).

Mit dem Stichtag vom 31.05.2019 hat SZ-Lesse laut des statistischen Monatsberichtes Mai 2019 der Stadt Salzgitter 1.121 Einwohnerinnen und Einwohner. Bezogen auf den Orientierungswert von 3,5 WE pro 1.000 Einwohner entspricht dies gerundet 3,9 WE pro Jahr für 1.121 Einwohner für die Eigenentwicklung, um den Orientierungswert einzuhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bere-ler Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung soll ein Mischgebiet für Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen entstehen. Die Größe des gesamten Plangebietes umfasst 2,53 ha Fläche, wovon 2,14 ha unbebaut sind und für Neubauten zur Verfügung stehen.

Auf dieser noch unbebauten Fläche werden ca. 20 Bauplätze für Wohnhäuser und Gebäude für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden können.

Wie aufgezeigt, sind im Rahmen der Eigenentwicklung 3,9 WE pro Jahr für SZ-Lesse möglich, was bezogen auf einen Zeithorizont von zehn Jahren 39 WE ergibt.

Des Weiteren bezieht sich die Eigenentwicklung auf Wohnbauflächenausweisung. Da im Bebauungsplan Les 8 jedoch ein Mischgebiet festgesetzt wird, dient die unbebaute Fläche nicht ausschließlich der Errichtung von Wohnhäusern.

Der Orientierungswert von 39 WE für SZ-Lesse, bezogen auf zehn Jahre, wird mit der Entwicklung des Mischgebiets deutlich unterschritten.

Darüber hinaus fand die letzte bauleitplanerische Entwicklung in SZ-Lesse im Jahr 1996 in Form der 5. Änderung des Bebauungsplans Les 3 für Salzgitter-Lesse „Im Kleinen Weg/Im Wiedhofe“ statt, sodass in SZ-Lesse durchaus von einem Nachholbedarf bezüglich Baulandentwicklung ausgegangen werden kann.

## 1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „gemischte Baufläche“ (M) und eine Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“ dargestellt.

Damit der Bebauungsplan mit der Zielrichtung Mischgebiet gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist im Parallelverfahren die 28. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplans für den Bereich, der als „vorwiegend Landwirtschaft“ dargestellt ist in „gemischte Baufläche“, erforderlich.

Für den Bereich, der bereits als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist, muss keine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bereler Straße (K 4) am Ortsausgang Lesse, zwischen einem Feldweg und einem einzelstehenden Wohnhaus im Westen und der Straße In den Ochsenköpfen im Osten. Zum Süden hin wird das Plangebiet durch die K 4 begrenzt, im Norden befindet sich freie Landschaft und Ackerfläche.

Bereits im Jahr 1999 wurden Anstrengungen unternommen, den Bebauungsplan Les 8 zu entwickeln. Jedoch wurden die Planungen aufgrund mangelnder Möglichkeiten des Flächenerwerbs verworfen. Der notwendige Grunderwerb zur Umsetzung der Planung konnte im Jahr 2017 für eine westliche Teilfläche erfolgen, sodass die vorliegende Planung an die nun zur Verfügung stehende Fläche angepasst wurde.

Der Geltungsbereich des Plangebiets schließt Bestandsgebäude mit Gewerbebetrieben ein. Der größte Teil der Fläche ist jedoch Ackerfläche und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche und bebaute Fläche. Die Größe der überplanten Ackerfläche beträgt ca. 2,14 ha. Die Ackerfläche wird derzeit noch

aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Fläche mit Bestandsgebäuden ist 0,39 ha groß. Der gesamte Geltungsbereich umfasst somit 2,53 ha Fläche.

An das Plangebiet grenzt im Westen und Norden landwirtschaftliche Fläche an. Im Westen befindet sich zusätzlich, getrennt durch einen Feldweg, ein Wohngebäude im Außenbereich. Im Osten grenzt das Plangebiet an freies Grünland und Wohngebäude an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bereler Straße (K 4) begrenzt.

Im Südosten schließt der Geltungsbereich Bestandsgebäude ein, welche für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke (Landmaschinenteknikbetrieb, Kfz-Werkstatt) genutzt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt für diesen bebauten Bereich derzeit gem. § 34 BauGB (Innenbereich). Die Fläche von 0,39 ha ist zu rund zwei Dritteln versiegelt.

Die weitere Fläche im Umfang von 2,14 ha im Geltungsbereich ist unbebaut.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine gewachsene dörfliche Struktur mit maximal zweigeschossiger Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern) und gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen (Hofanlagen, Scheunen) geprägt.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept folgt dem Leitbild eines dörflich geprägten Mischgebiets. Das Baugebiet wird entlang einer in einem Wendehammer endenden öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße) entwickelt und beidseitig bebaut. Zur freien Feldflur im Norden wird es eingegrünt. Im Südwesten des Baugebietes wird ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) angelegt. Im Osten befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Anschlussstelle zur Anbindung einer Erweiterungsfläche dienen kann.

Die Festsetzung der Gebietskategorie Mischgebiet (MI) erfolgt aufgrund der damit einhergehenden Möglichkeit, die bestehenden und bestandgeschützten Betriebe unter Berücksichtigung der eigenen Entwicklungsmöglichkeiten und Vermeidung von Emissionskonflikten integrieren zu können. Das Mischgebiet dient der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Nebeneinander von allgemeinem oder reinem Wohngebiet und einem Mischgebiet oder Gewerbegebiet kann zu Konflikten hinsichtlich der jeweiligen



Nutzungen führen. Daher wird von der Gliederung des Gebietes in verschiedene Nutzungsarten abgesehen und das Mischgebiet über die gesamte Fläche entwickelt. Dies entspricht auch dem dörflichen Charakter von SZ-Lesse.

Um der exponierten Lage des Baugebietes am Ortsrand von SZ-Lesse Rechnung zu tragen, werden nicht nur das Maß und die Art der baulichen Nutzung geregelt, sondern auch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung. Festsetzungen hierzu werden in Form einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) getroffen. Damit wird das Ziel verfolgt, ein zum Stadtteil SZ-Lesse passendes Erscheinungsbild des Baugebietes sicherzustellen. Ausgenommen wird der bereits bebaute Teil des Gebietes.

### 2.3 Flächengliederung

Für den Geltungsbereich 1 ergibt sich folgende Flächengliederung:

| Art der Nutzung  | Größe in qm       |
|--|-------------------|
| Mischgebiet  | ca. 19.590        |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                      | ca. 2.690         |
| Grünfläche (Ortsrandeingrünung)                        | ca. 1.890         |
| Grünfläche (Straßenverkehrsgrün)                       | ca. 180           |
| Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung | ca. 1020          |
| <b>Insgesamt</b>                                       | <b>ca. 25.370</b> |

Für die Geltungsbereiche 2 und 3 (Ausgleichsmaßnahmen) ergibt sich folgende Flächengliederung:

| Art der Nutzung   | Größe in qm     |
|---|-----------------|
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich 2) | ca. 1875        |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich 3) | ca. 795         |
| <b>Insgesamt</b>  | <b>ca. 2670</b> |

## 3 Inhalt des Bebauungsplans

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass die bestehenden Nutzungen integriert werden. Neben der Nutzungsart

Wohnen, ist die Möglichkeit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewährleistet.

Es wird die Möglichkeit eröffnet, neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, zuzulassen.

Der Rat der Stadt Salzgitter hat am 29.11.2017 ein Vergnügungsstättenkonzept (Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH mit Plan und Praxis Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung; Dortmund, Leipzig, Berlin Juli, 2017) für das gesamte Stadtgebiet beschlossen, damit eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgen kann.

Im Vergnügungsstättenkonzept sind Positivbereiche dargelegt, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Salzgitters zulässig sind. In SZ-Lesse sind für Vergnügungsstätten jedoch keine Positivbereiche definiert. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Les 8 werden sowohl kerngebietstypische als auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten aller Unterarten (Erotik, Freizeit, Spiel) ausgeschlossen. Diese Vorgehensweise entspricht auch der Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts.

*§ 1 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten unzulässig.  
(§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und  
§ 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Mit dem Bebauungsplan wird im gesamten Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, um die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu sichern, sowie neue gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung zu entwickeln.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die in diesem Bereich bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf ihre Vereinbarkeit mit der Festsetzung eines Mischgebietes überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der bestehende Landmaschinenteknikbetrieb in der Bereler Straße 25/27 in einem Mischgebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist. Um diesem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, die über den reinen Bestandsschutz hinausgehen,

wurde ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO gewählt. Damit sind die Belange des bestehenden Betriebs in ausreichender Weise berücksichtigt.

- § 2 *In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI\* ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Landmaschinentechnikbetriebs allgemein zulässig.*  
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe TH und Firsthöhe FH) festgesetzt.

#### **3.2.1 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts mit maximal zwei Vollgeschossen. Dies ermöglicht die Errichtung eines zeitgemäßen Einfamilienhauses als Einzel- oder Doppelhaus. Zusätzlich ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung von Gebäuden in ausreichender Größe für gewerbliche Nutzungen.

#### **3.2.2 Traufhöhe und Firsthöhe**

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Höhe über Normalhöhen-null in Metern verwendet (m ü. NHN).

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Bezugshöhe in mehrere Bereiche MI 1, MI 2 und MI\* gegliedert, da das Plangebiet aufgrund seiner Geländemorphologie von Norden (100,5 m ü NHN) Richtung Süden (97,5 m ü NHN) um drei Meter abfällt. Im MI 1 beträgt die Bezugshöhe (BH) 100 m ü NHN, im MI 2 und MI\* beträgt die Bezugshöhe (BH) 98,5 m ü NHN. Die Anpassung der Bezugshöhe an die Geländemorphologie unterstützt die einheitlichere Gestaltung des Baugebietes in Hinblick auf die Gebäudehöhen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe von 6 Metern und der Firsthöhe von 10,5 Metern festgesetzt:

- § 3 *Die Traufhöhe (TH) darf 6 Meter, gemessen von der Bezugshöhe (BH), nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Dachgauben und Zwerchdächer, deren*

*Länge weniger als 1/3 der Firstlänge beträgt, sind von den Regelungen der Traufhöhe ausgenommen.*

*Die Firsthöhe (FH) darf 10,5 Meter, gemessen von der Bezugshöhe, nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Bezugshöhe und der äußeren, obersten Schnittkante zweier Dachflächen. Die Firsthöhe gilt für Haupt- und Nebendächer.*

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

Dachgauben und Zwerchdächer werden ab einer Länge von mehr als 1/3 der Firstlänge in die Traufhöhenregelung einbezogen, um einen unverhältnismäßig großen Ausbau des Daches und eine optische Dreigeschossigkeit des Gebäudes zu vermeiden.

### **3.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies stellt die Obergrenze für ein Mischgebiet gem. § 17 BauNVO dar. Aufgrund des möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie zur Reduzierung der Versiegelung und der Begrenzung der Regenwasserabflussmengen, wird von der Möglichkeit der Überschreitung der GRZ abgesehen.

Damit wird eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

*§ 4 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.*

*(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Folgend aus der GRZ von 0,6 und der zulässigen Geschossigkeit von max. zwei Vollgeschossen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

## **3.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen**

### **3.3.1 Offene Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen dürfen somit nicht länger als 50 Meter sein. Die offene Bauweise ermöglicht auch Mehrfamilienhäuser. Es gelten die Grenzabstände der Nieder-

sächsischen Bauordnung (NBauO). Dies entspricht dem dörflichen Charakter von SZ-Lesse.

### 3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Hierbei wird ein Mindestabstand von 3 Metern zwischen Straßenbegrenzungslinie der Haupteinschließung (Öffentliche Straßenverkehrsfläche) und Baugrenze festgesetzt, um eine einheitliche Straßenraumgestaltung bzw. entsprechende Vorgärten sicherzustellen. Der Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche und dem Regenwasserrückhaltebecken, wird analog dazu ebenfalls mit 3 Meter festgesetzt. Entlang der Bereler Straße (K 4) wird abweichend davon ein Mindestabstand von 5 Metern festgesetzt. Damit wird der Abstand der Bestandsgebäude aufgenommen und fortgeführt, um das dichte Heranrücken der Hauptgebäude an die K 4 zu vermeiden.

Vom Landmaschinentechnikbetrieb (Bereler Straße 25/27) geht Gewerbelärm aus, sodass in diesem Bereich bei Neubauten schutzbedürftige Gebäude (Wohn- und Büronutzung) aus Lärmschutzgründen abrücken müssen. Die Baugrenze nördlich der Bestandsgebäude mit gewerblicher Nutzung wurde daher auf einer Länge von 30 Metern um 7 Meter zurückgesetzt. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, ohne den bestehenden Betrieb einzuschränken.

Sonstige Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Schallschutzwand oder die Beschränkung des Betriebs kommen nicht infrage. Eine Schallschutzwand hätte einen zusätzlichen Flächenverbrauch und finanziellen Aufwand zur Folge und würde das nördliche Grundstück optisch einengen. Die Beschränkung der Tätigkeiten des Betriebs zur Lärmvermeidung, ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Dem städtebaulichen Leitbild eines dörflich geprägten Mischgebiets folgend, sollen die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden. Damit wird, auch unter Berücksichtigung des Straßenquerschnitts, sichergestellt, dass durch heranrückende Garagen und Carports, aber auch durch Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen und Gartenhäuser der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingengt wird. Zur Sicherstellung einer entsprechenden Aufenthaltsqualität im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Garagen und Nebenanlagen entlang der Verkehrsflächen ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen, die schon aus ihrer Funktion heraus an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Zufahrten und Zuwegungen werden hierdurch

nicht eingeschränkt. Es wird festgesetzt:

*§ 5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Zuwegungen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)*

### **3.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 11 Metern festgesetzt. Der Straßenstich endet im Osten des Baugebietes an einer öffentlichen Grünfläche (Straßenverkehrsgrün).

Der Straßenquerschnitt von 11 Metern wurde gewählt, damit die Fläche den Ansprüchen des motorisierten Verkehrs und anderen Nutzungsansprüchen (Baumstandorte, Fußgänger, ruhender Verkehr) in einem Mischgebiet genügt. Zu berücksichtigen sind die Nutzungsansprüche von Wohnen und Gewerbe gleichermaßen.

Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass das Befahren mit einem Müllfahrzeug und anderen Lastkraftwagen möglich ist.

Eine Differenzierung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Festlegung der Straßenraumaufteilung, der Baumstandorte sowie der öffentlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen des Straßenbauprojekts.

### **3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Das Mischgebiet wird ausschließlich durch die Bereler Straße und durch eine von der Bereler Straße ausgehende Stichstraße erschlossen.

Der westlich außerhalb des Plangebietes gelegene Feldweg dient aufgrund seines Ausbaustandards und der Eigentumsverhältnisse nicht dem öffentlichen Straßenverkehr und damit nicht der Erschließung des Mischgebietes. Um dies sicherzustellen wird auf der Westseite des Baugebiets ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Funktion des Feldweges als Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beeinträchtigt.

## 3.6 Grünflächen, Pflanzgebote, Ausgleichsmaßnahmen

### 3.6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Abgrenzung zur offenen Feldflur, zur Eingrünung des Gebietes, zum teilweisen Ausgleich des Naturhaushaltes durch unvermeidbare Beeinträchtigungen und zur Landschaftspflege wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 10 Meter tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Tiefe von 10 Metern ermöglicht das Befahren der Fläche zur Pflege mittels Maschinen.

Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Es soll daher auf der ca. 1.890 Quadratmeter umfassenden Fläche eine standortgerechte, heimische Baum-Strauchhecke angelegt werden:

§ 6 *Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Baum-Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.*

- *Folgende Bäume sind zu verwenden:*
  - *Hainbuche (Carpinus betulus)*
  - *Schwarzerle (Alnus glutinosa)*
  - *Stieleiche (Quercus robur)*
  - *Eberesche (Sorbus aucuparia)*
- *Folgende Sträucher sind zu verwenden:*
  - *Faulbaum (Frangula alnus)*
  - *Haselnuss (Corylus avellana)*
  - *Weißdorn (Crataegus monogyna)*
  - *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
  - *Grauweide (Salix cinerea)*
  - *Salweide (Salix caprea)*
- *Folgende Qualitäten sind zu verwenden:*
  - *Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm*
  - *Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm*

*Zwischen den einzelnen Pflanzungen ist ein Abstand von einem Meter einzuhalten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Diese Pflanzmaßnahmen dienen neben der qualitätvollen Begrünung des Baugebietes und der verbesserten Einbindung in die Silhouette des Siedlungsrandes auch der Verringerung des Ausgleichsdefizits.

### **3.6.2 Öffentliche Grünfläche/Straßenverkehrsgrün**

An die Stichstraße schließt sich im Osten eine ca. 180 Quadratmeter große öffentliche Grünfläche (Straßenverkehrsgrün) an. Sie dient der Begrünung des Baugebietes sowie als Reservefläche für die Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Osten. Diese kann bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Osten aktiviert werden.

### **3.6.3 Gestaltung Regenwasserrückhaltebecken**

Das Regenwasserrückhaltebecken (siehe Kap. 3.7) ist gemäß Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung, RAS-Ew (2005) landschaftsgerecht und naturnah anzulegen. Die Eingrünung des technisch geprägten Beckens erfolgt durch Ansaat mit Landschaftsrasen (Regio-Saatgut, gebietseigenes Saatgut). Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Hierbei ist auf Dünger zu verzichten. Die Fläche ist nicht mehr als 1-2 Mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren. (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Gutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung, Braunschweig, Juni 2020)

Es wird daher festgesetzt:

*§ 7 Die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist landschaftsgerecht und naturnah anzulegen. Die Eingrünung des technisch geprägten Beckens ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Die Bewirtschaftung als Extensivgrünland dient ebenso der Verringerung des Ausgleichsdefizits.

### **3.6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.



Hierzu wurde ein Gutachten zur Eingriffsregelung (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Gutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung, Braunschweig, Juni 2020) beauftragt. Danach ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 8.769 Werteinheiten, das über das Ökokonto der Stadt Salzgitter ausgeglichen wird. Die entsprechenden Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft im zweiten und dritten Geltungsbereich festgesetzt.

Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Reppner Flur 5, auf dem Flurstück 150/2. Sie liegen nordöstlich vom Salzgittersee und der Westfahlenstraße in der Nähe der Fuhse auf der Fläche „An der neuen Mühle“.

Die Ökokontofläche im Einflussbereich der Fuhse (Geltungsbereich 2: ca. 1875 Quadratmeter) wird weitestgehend der natürlichen Eigenentwicklung in der Gewässeraue überlassen. Im nördlichen Bereich (Geltungsbereich 3: ca. 795 Quadratmeter) wurde zusätzlich eine Senke als naturnahes Kleingewässer mit randlichen Weidengehölzen angelegt.

*§ 8 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im zweiten und dritten Geltungsbereich sind der natürlichen Eigenentwicklung in der Gewässeraue zu überlassen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### **3.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung / Regenwasserrückhaltebecken**

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, Braunschweig, 21.06.2019) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden aus geotechnischer Sicht nicht möglich.

Um den anfallenden Niederschlagswasserabfluss zu drosseln und kontrolliert ableiten zu können, ist ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Hierzu wird im Südwesten des Plangebietes, nördlich der Bereler Straße eine Fläche als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das Becken ist als naturnahes Becken ohne Dauereinstau zu erstellen.

Das RRB befindet sich an der tiefsten Stelle des Plangebietes, 97,5 bis 98,0 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Gleichzeitig wird das RRB in einem Bereich angelegt, der durch Verkehrslärm vorbelastet ist.

### **3.8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist durch Immissionen vorbelastet. Zur Ermittlung der Geräuschsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde eine Schallimmissionsprognose (DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 11.02.2019) erstellt, in der folgende Aspekte untersucht wurden:

- a. Windkraftanlagen
- b. Gewerbelärm
- c. Verkehrslärm

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### a. Windkraftanlagen

Es wirken Geräuschimmissionen in Form von Gewerbelärm durch den Windpark in das Plangebiet hinein. Durch den nördlich gelegenen, ca. 1000 m entfernten Windpark mit 36 Windkraftanlagen werden die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tags und nachts für Mischgebiete jedoch unterschritten.

Auch im Falle eines Repowering der Windkraftanlagen ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

#### b. Gewerbelärm

Es wirken Geräuschimmissionen durch die im Plangebiet südöstlich integrierten gewerblichen Nutzungen ein. Die Geräuschimmissionen werden verursacht durch die Nutzung der Außenflächen für die Reparatur etc. an Kraftfahrzeugen und Landmaschinen. Durch diese gewerblichen Nutzungen werden in einem Teilbereich die Immissionsrichtwerte (Immissionsrichtwert tags = (60 dB(A)) für Mischgebiete der TA Lärm tags überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Schutzwürdige Bebauung mit Wohn- und Büronutzung muss daher abrücken.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand oder die Einschränkung des Betriebs sind keine möglichen Alternativen.

#### c. Verkehrslärm

Von der Bereler Straße gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken:

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 (Beiblatt 1) werden für Mischgebiete tags ( $OW_{\text{Tag}} = 60 \text{ dB(A)}$ ) um  $2 \text{ dB(A)}$  und nachts ( $OW_{\text{Nacht}} = 50 \text{ dB(A)}$ ) um  $3 \text{ dB(A)}$  im südlichen Teil des Plangebiets überschritten.

Die DIN 18005 (Beiblatt 1) sieht ausdrücklich vor, dass die Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung überschritten werden dürfen. Dies bedarf einer gründlichen Abwägung und plausiblen Begründungen und zugleich einem Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen wie z.B. den baulichen Schallschutz. Die Abwägung und die textlichen Festsetzungen sind dem Kap. 3.8.1 zu entnehmen.

Innerhalb von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnräume, Büroräume) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erzielt werden. Hierzu werden Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen getroffen. Es ergeben sich im Plangebiet die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis IV.

Als weitere Orientierung zur Bewältigung der Lärmproblematik können auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) herangezogen werden. Legt man im Rahmen der Abwägung deren Immissionsgrenzwerte für tags ( $64 \text{ dB(A)}$ ) und nachts ( $54 \text{ dB(A)}$ ) zu Grunde, ist eine Unterschreitung dieser Werte festzustellen.

### **3.8.1 Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für Mischgebiete tags ( $60 \text{ dB(A)}$ ) und nachts ( $50 \text{ dB(A)}$ ) im südlichen Teil des Plangebiets durch den Verkehrslärm, sind zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wurden *aktive* Schallschutzmaßnahmen wie folgt geprüft:

Die Bereler Straße (K4) und die Bebauung an der Bereler Straße (Nr. 25, 27, 29, 31) ist bereits vorhanden, genießt Bestandsschutz und kann baulich nicht wesentlich verändert werden. Die Möglichkeiten zur Verbesserung des *aktiven* Lärmschutzes sind daher beschränkt. Insbesondere kommen aktive Schallschutzmaßnahmen etwa in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden im Nahbereich der Bereler Straße (K 4) sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht in Frage.

Bauliche Veränderungen an Straßen sind nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich und wirtschaftlich nicht umsetzbar. Neben den erheblichen Kosten fehlen auch die dafür notwendigen städtischen Flächen, was einen Eingriff in private Grundstücksflächen zur Folge hätte. Auf die Festsetzung von Lärmschutzwänden wurde daher verzichtet.

Bei der Bereler Straße handelt es sich um eine Kreisstraße, die eine überörtliche Verbindungsfunktion wahrnimmt. Ein Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit hätte zwar einen positiven Effekt auf die Schallemissionen, würde aber der überörtlichen Verbindungsfunktion der Straße widersprechen und wird daher verworfen. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h ist auf einer Hauptverkehrsstraße nicht möglich.

Die im Plangebiet durch den Verkehr besonders stark vorbelastete Fläche, wird überwiegend durch ein Regenwasserrückhaltebecken bebaut und für die Erschließungsstraße genutzt.

Ein weiterer Teil ist heute schon bebaut (Bereler Straße 25, 27, 29, 31), sodass Bestandsgebäude bereits vom Verkehrslärm betroffen sind. Aktiver Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand o.ä. ist aufgrund mangelnder Flächen, des hohen ökonomischen Aufwands und aus städtebaulichen Gründen für diesen Bereich nicht möglich.

Die Anzahl der neu geschaffenen Baugrundstücke, die vom Verkehrslärm besonders betroffen sind, beläuft sich insgesamt auf maximal zwei. Auch in diesem Fall steht der finanzielle Aufwand für einen aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand o.ä. nicht in Relation. Eine aktive Schallschutzmaßnahme könnte darin bestehen, Gebäude innerhalb des jeweiligen Bauplatzes möglichst weit von der Straße entfernt zu errichten. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Baugrenze, die einen Abstand von ca. 20 Metern zwischen der Straße als Lärmquelle und den neu zu errichtenden Gebäuden sicherstellt, wird jedoch verzichtet. Es steht im Interesse der Gemeinde, die für Baumaßnahmen erworbene Grundstücke für Neuplanungen bestmöglich zu verwerten und als Bauland zu nutzen.

Insgesamt ist festzustellen, dass *aktive* Schallschutzmaßnahmen nicht oder nur mittels sehr großem, nicht im Verhältnis stehenden Aufwand durchgeführt werden können.

Für das gesamte Plangebiet werden daher *passive* Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeits-

verhältnisse notwendig und als geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm angesehen. Diese werden auf Grundlage der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (07/2016)) bemessen und sind im Rahmen der Schallimmissionsprognose (DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 11.02.2019) ausgearbeitet worden.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden auch beim Umbau der Bestandsgebäude in der Bereler Straße notwendig.

In Abhängigkeit zum Außenlärmpegel wird hierzu eine Anforderung an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Gebäudes formuliert. In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert.

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

| Maßgeblicher Außenlärmpegel | Lärmpegelbereich | resultierendes Bauschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ |                |
|-----------------------------|------------------|---|----------------|
|                             |                  | Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.              | Büroräume etc. |
| [dB(A)]                     | -                | [dB(A)]   | [dB(A)]        |
| <b>61 bis 65</b>            | <b>III</b>       | <b>35</b>                                       | <b>30</b>      |
| <b>66 bis 70</b>            | <b>IV</b>        | <b>40</b>                                       | <b>35</b>      |

*Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel ange-setzt werden.*

*Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes bei gleichzeitiger Raum-belüftung ist in Schlafräumen und Kinderzimmern eine zusätzliche, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtung (bspw. schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage) zu installieren, die*

*einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet („fensterunabhängige Lüftungseinrichtung“).*

*(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)*

- § 10 *Bebaute Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) sind nur auf der von der Bereler Straße abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 Meter hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

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:

- § 11 *Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen § 9 und § 10 sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag, Berlin) reduziert werden*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets mit den erforderlichen Medien ist gesichert.

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

Sollte sich kein Telekommunikationsanbieter bereit erklären, das Gebiet mit einem Glasfasernetz zu erschließen, erfolgt die Erschließung mit Glasfaser gemäß § 77i Telekommunikationsgesetz (TKG) durch die Gemeinde. Die Gemeinde verlegt entsprechende Leitungen bzw. Leerrohre für die Leitungen (passive Netzinfrastruktur).

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

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

### **3.10 Zuordnungsfestsetzung**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Salzgitter als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dem Gutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Braunschweig, Juni 2020) zufolge ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 8.769 Werteinheiten (WE), das im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen werden muss. Um die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe der Satzung der Stadt Salzgitter zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a-c BauGB auf die Anlieger im Plangebiet umlegen zu können, ist eine so genannte Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

§ 13 *Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG werden zum Teil außerhalb des Baugebiets kompensiert. Die Ausgleichsflächen liegen in der städtischen Ökokontofläche Nr. 8 (Königsfläche) in der Gemarkung Reppner Flur 5, Flurstück 150/2 und sind als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Geltungsbereiche 2 und 3). Die Ausgleichsmaßnahme wird zu 23 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 77 % den Bauflächen zugeordnet.*  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

## **4 Besondere Aspekte der Planung**

### **4.1 Erschließung und Infrastruktur**

#### **4.1.1 Anbindung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird über die Bereler Straße (K 4) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die nächste Bushaltestelle „Bauplatz“ liegt 400 Meter vom Plangebiet entfernt in der Bereler Straße. Von dort erfolgt die ÖPNV-Anbindung über die zwei Buslinien 608 (SZ–Lebenstedt – SZ–Fredenberg – Berel – SZ–Lebenstedt) und 609 (SZ–Lebenstedt – SZ–Lesse – Berel – SZ–Lebenstedt). Die Linie 608 stellt den Schulbusverkehr. Beide Linien verkehren über den Bahnhof in SZ-Lebenstedt. Eine Anbindung an den ÖPNV ist damit gegeben.

#### **4.1.2 Stellplätze**

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

#### **4.1.3 Soziale Infrastruktur**

In SZ-Lesse ist eine Grundschule vorhanden. Alle sonstigen, weiterführenden Schulen sind in SZ-Lebenstedt vorhanden. Die Schulen sind geeignet, um den durch das Baugebiet entstehenden Bedarf zu decken.

Vor Ort stehen in der Kindertagesstätte Krippenplätze für Kinder ab dem zweiten Lebensjahr zur Verfügung. Der Bedarf der Eltern aus SZ-Lesse für weitere Krippen- und Betreuungsplätze wurde bei den Erweiterungs- und Neubauplanungen diverser Einrichtungen SZ-Lebenstedt mit berücksichtigt.

Es kann von einem marginalen, zusätzlichen Bedarf von zwei Kindergartenplätzen ausgegangen werden, sollten im geplanten Baugebiet z.B. 20 Einfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der 50 in der Kindertagesstätte Lesse vorhandenen Plätze ergibt sich keine Notwendigkeit, zusätzliche Kindergartenplätze einzurichten.

### **4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten**

Hinweise auf Erdfallgefahren, Altlasten oder Kampfmittel liegen nicht vor.



### Kampfmittel

Eine Auswertung alliierter Luftbilder wurde durchgeführt. Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen hiernach nicht vor. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

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

### **4.3 Denkmalschutz**

In der weiteren Umgebung des überplanten Bereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Es besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten noch unbekannte Fundstellen auftreten werden. Es werden daher folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Archäologische Denkmalpflege

*Da in der weiteren Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind, sind Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn dem ehrenamtlich Beauftragten der Archäologischen Arbeitsgemeinschaft Salzgitter e.V. oder der Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter anzuzeigen.*

*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 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) 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 Abs. 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.*

Der gesamte Ortsteil Lesse hat eine hohe dichte an Baudenkmalen. Zusammen mit dem größtenteils erhaltenen Dorfkern bilden sie eine Einheit. Bei Planungen und Baumaßnahmen sind die Baudenkmale entsprechend zu berücksichtigen. Neue bauliche Anlagen müssen sich gegebenenfalls den Denkmalen unterordnen. Folgender Hinweis wird aufgenommen:

#### Umgebungsschutz von Baudenkmalen

*Bei den Gebäuden in der Bereler Straße 15, 24 und 30 handelt es sich um Baudenkmale, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen. Bei Baumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft ist deren Umgebungsschutz zu berücksichtigen (§ 8 Satz 1 NDSchG). Eine frühzeitige Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter wird empfohlen.*

#### **4.4 Immissionen aus der Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer weist in ihrer Stellungnahme zum Planverfahren am 20.07.2018 darauf hin, dass Immissionen vom angrenzenden Wirtschaftsweg sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen können: „Der westlich des Plangebiets „Nördlich Bereler Straße“ gelegene Wirtschaftsweg wird von großen landwirtschaftliche Maschinen genutzt, je nach Jahreszeit auch zur nächtlichen Ruhezeit, sowie an Sonn- und Feiertagen. Die damit verbundenen Lärmimmissionen sind ebenso wie die Immissionen, die aus der Feldbewirtschaftung herrühren (z.B. Lärm, Stäube und Gerüche) von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren.“

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

*Es grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, von denen durch Bewirtschaftung Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche etc.) ausgehen können. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.*

#### **4.5 Gewässer**

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

#### **4.6 Naturschutz und Landschaftspflege**

Der unbebaute Teil des Plangebiets bildet den Übergang vom Siedlungskörper zur freien Landschaft. Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als ackerbauliche

Fläche verfügt er über einen ökologischen Wert und ist agrarstrukturell eingebunden.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

#### **4.6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Planung entstehen im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Baurechte, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Hierzu wurde ein Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Gutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung, Braunschweig, Juni 2020) erstellt.

Dabei wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen und der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bere-ler Straße“ ein Kompensationsdefizit von 8.769 Werteinheiten (WE) ermittelt.

Zum Ausgleich dieses Kompensationsdefizits wird dem Bebauungsplan ein zweiter und dritter Geltungsbereich zugeordnet. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Reppner Flur 5, auf dem Flurstück 150/2. Sie liegen nordöstlich vom Salzgittersee und der Westfahlenstraße in der Nähe der Fuhse auf der Fläche „An der neuen Mühle“. Auf diesen Flächen werden Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Salzgitter umgesetzt und im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt.

#### **4.6.2 Geschützte Arten**

Im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Braunschweig, Juni 2020) erfolgten eine Brutvogelerfassung und die Untersuchung auf Feldhamster-vorkommen.

##### Brutvögel:

Anhand der Biotoptypenkartierung wurde der Eingriffsbereich hinsichtlich des Lebensraumpotenzials für Vogelarten überprüft. Dabei wurde besonders auf als potenzielle Nistplätze geeignete Biotopstrukturen geachtet, um mögliche Konflikte hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erkennen. Weiterhin wurde das gesamte Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Bedeutung als Brutvogellebensraum beurteilt.

Eine Nutzung der von der Planung betroffenen Ackerfläche durch Brutvögel ist nicht generell auszuschließen. Die in der Umgebung brütenden Arten Rauchschwalbe, Star, Wacholderdrossel und Rabenkrähe nutzen die Ackerfläche zur Nahrungssuche. Es wurden 23 Brutvogelarten in den an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden und Gärten (in Einzelbäumen und Gebüsch) festgestellt.

Im Bebauungsplangebiet selber wurden jedoch keine planungsrelevanten Brutvogelarten erfasst. Rauchschwalbe und Star nutzten die zur Bebauung anstehenden Offenlandflächen lediglich zur Nahrungssuche, Feldlerchen konnten nur außerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Insgesamt wird die lokale Population durch den geplanten Eingriff nicht erheblich gestört und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Verletzungen oder Tötungen oder ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch die Umsetzung der Planung sind für vorkommende Arten ebenfalls auszuschließen.

Das Umfeld der Baustelle wie auch der des zukünftigen Neubaus entfällt als Lebensraum für geräusch- und störungsempfindliche Tierarten oder wird sich diesbezüglich in seiner Eignung verschlechtern. Allerdings ist der Raum durch die Siedlungsnähe, der Landwirtschaft und der Erholungsnutzung bereits vorbelastet.

#### Feldhamster:

Im Rahmen der Frühjahrskartierungen 2019 und 2020 wurden keine Hinweise auf Vorkommen von Feldhamstern festgestellt. Der Bodentyp lässt grundsätzlich ein Feldhamstervorkommen jedoch nicht ausschließen.

Im Falle eines Hamsterfundes bei der erneuten Kontrolle vor Baubeginn wird eine entsprechende Umsiedlung- bzw. Kompensationsfläche bereits vorgehalten.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder sonstiger unter Naturschutz stehender Tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

#### **4.7 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen/sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ erfolgt eine Umnutzung von bisher landwirtschaftlichen Flächen zu einer Mischgebietsfläche. Im Rahmen der parallel durchgeführten 28. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine gemischte Bebauung unter Berücksichtigung möglicher Standortalternativen abschließend geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland für den Bau von Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungseinheiten in SZ-Lesse derzeit keine Flächen in bestehenden Baugebieten sowie in Baulücken zur Verfügung stehen, sodass die Ausweisung eines neuen Baugebietes erforderlich ist.

Im Rahmen der erfolgten Alternativenprüfung wurde der vorliegende Standort als der am besten geeignete ermittelt. Auf die detaillierte Wiedergabe der im Rahmen der 28. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans getroffenen Aussagen kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt in erster Linie eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde geprüft, durch welche Maßnahmen dem Leitbild eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann.

Hieraus resultiert die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6. Nebenanlagen und Garagen werden vollständig auf die GRZ angerechnet und erhalten nicht die Möglichkeit, die GRZ um weitere 0,2 zu überschreiten und auf 0,8 zu erhöhen. Das begrenzt die Versiegelung für die einzelnen Baugrundstücke und ermöglicht entsprechende Freiflächen. Als weitere Maßnahmen erfolgen die Eingrünung des Mischgebietes zur freien Feldflur und die extensive Bewirtschaftung des Regenwasserrückhaltebeckens.

### **5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

#### **5.1 Anlass**

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage am nördlichen Ortsrand des Stadtteils SZ-Lesse und zeichnet sich durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper und der offenen Landschaft aus. Aufgrund dieser Ortsrandlage kann das Baugebiet mit seiner Dachlandschaft, der „fünften Fassa-

de“ eines Hauses, eindeutig aus der Entfernung wahrgenommen werden und stellt den neuen Teil des „Ortseingangs“ dar.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist daher, das Mischgebiet durch seine Gestaltung harmonisch in den Stadtteil SZ-Lesse einzubinden, die bestehende und charakteristische, ortsübliche Bauweise nicht zu stören und die Pflege des historischen Ortsbildes zu erreichen.

Um eine Anpassung des Mischgebietes an das bereits vorhanden Erscheinungsbild der dörflichen Struktur SZ-Lesses zu sichern und um auf die Lage am Ortsrand zu reagieren, ist die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erforderlich. Diese wird nach § 84 Abs. 6 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.2 Bestand**

Der Stadtteil SZ-Lesse ist dörflich geprägt und hat eine charakteristische Bauweise mit Fachwerkhäusern und Hofanlagen.

Eine Besonderheit des Stadtteils ist die sehr hohe Dichte von Baudenkmalen: im Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale für Niedersachsen sind derzeit 25 Baudenkmale für SZ-Lesse gelistet.

Die Dachlandschaft verfügt über eine überwiegend rote und braune Dacheindeckung aus Dachpfannen und wird maßgeblich durch die Dachformen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Mansarddach geprägt.

## **5.3 Regelungsumfang**

Das Baugebiet erhält eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, welche die Dachneigungen, Dacheinschnitte, Materialien und Farben für Dächer regelt und sich am bestehenden Ortsbild orientiert.

Im Ergebnis soll eine ortsuntypische Gestaltung der Neubauten vermieden werden.

Die Ausgestaltung der Regelungen erfolgte auch unter Anpassung an die heutigen Bautechniken und geänderten baukulturellen Gegebenheiten.

Es wird ein großzügiger Regelungskatalog mit Entscheidungsspielraum für die Bauherren festgesetzt, um die Einschränkung der individuellen Gestaltungswünsche gering zu halten.

Weitergehende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (z. B. Fassadenmaterialien, Fensterformate) sind nicht erforderlich. Ebenso sind Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Stellplätzen nicht erforderlich.

#### 5.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich 1 der Bebauungsplans Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Be-re-ler Straße“. Ausgenommen davon ist *die Fläche, die mit der Umgrenzung von Flächen ohne örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gekennzeichnet ist*. Damit liegen die bestehenden Gebäude im Südosten des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Bei Umbauten, Sanierungen und Veränderungen an den bestehenden Gebäuden würden die Regelungen der ÖBV wie bei Neubauten auch umgesetzt werden müssen. Der Umsetzungsaufwand im baulichen Bestand ist jedoch höher als die Umsetzung bei Neubauten. Um einen damit einhergehenden Nachteil für die Anlieger zu vermeiden, werden die Bestandgebäude von der Regelungen der ÖBV ausgenommen.

*§ 1 Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) gilt für das gesamte Mischgebiet (MI). Davon ausgenommen ist die Fläche, die mit der Umgrenzung von Flächen ohne örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gekennzeichnet ist.*

*(§ 84 Abs. 3 NBauO)*

Da das Baugebiet aufgrund seiner exponierten Lage am Ortseingang eindeutig wahrnehmbar ist und es mit einem Umfang von ca. 20 Bauplätzen gewichtig ist und auf die Umgebung „ausstrahlt“, ist die Regelung der Dachformen und Dachfarben erforderlich.

Um die optische Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild und den bestehenden Siedlungskörper sicherzustellen, sollen analog zum bestehenden Siedlungskörper Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer in roten und braunen Farbtönen verwendet werden.

Die zulässige Dachneigung wird über einen Mindest- und Höchstwert festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Dächer der Gebäude auch als solche wahrnehmbar sind.

Die Dächer der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden neben den Dächern der Hauptgebäude ebenso geregelt wie die Dächer von Garagen und Carports im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung.

Nebenanlagen, Garagen und Carports nehmen im Verhältnis zum Hauptgebäude mitunter einen sehr großen Raum auf Baugrundstücken ein. Um zu vermeiden, dass diese baulichen Anlagen zu sehr mit den Hauptgebäuden kontrastieren und dominant hervortreten, werden auch die Dachfarbe und Dachformen geregelt.

Um die Umsetzbarkeit zu erleichtern, wird die Mindestneigung dieser Dächer auf 25° reduziert. Ziel ist eine harmonische Ensemblewirkung zwischen dem Hauptgebäude und den zugehörigen Nebenanlagen, inklusive der Carports und Garagen.

*§ II Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach mit einer Dachneigung von 35° bis 70° zulässig.*

*Dächer von Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach und Pultdach mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig.*

*(§ 84 Abs. 3 NBauO)*

Die Regelungen zur Dachfarbe orientieren sich an den im Stadtteil SZ-Lesse vorherrschenden Farbnuancen. Die dort vorhandenen roten und braunen Töne werden auch für die vorliegende Planung festgesetzt, um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Neubaugebiet aufzunehmen und fortzusetzen. Die entsprechenden Farben werden nach der Farbpalette RAL 840 des RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. festgesetzt. Um den Anforderungen an aktuelle, bautechnische Vorschriften und zeitgemäße Wohnstandards zu entsprechen, werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaikanlagen) und verglaste Wintergärten von dieser Regelung ausgenommen. Um die Verwendung von Blech, statt Ziegeln oder anderen hochwertigen Dacheindeckungen, zu vermeiden, werden Blechdächer ausgeschlossen.

*§ III Für alle Dachflächen ist die Dacheindeckung nur in roten oder braunen Farbtönen der folgenden RAL-Farben und deren Zwischentönen zulässig:*

*Rote Farbtöne: Nr. 3003, 3004, 3006, 3007, 3009, 3011, 3013*

*Braune Farbtöne: Nr. 8004, 8012, 8015*



*Abweichend davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen mit transparenten Dächern zulässig. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.*

*(§ 84 Abs. 3 NBauO)*

Das einheitliche Erscheinungsbild der Dachflächen des Baugebietes soll nicht durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte gestört werden. Um dennoch Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu ermöglichen – insbesondere um auch im Dachraum Aufenthaltsräume realisieren zu können – werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einem geregelten Umfang zugelassen.

Um sicherzustellen, dass Dachflächen als solche wahrgenommen werden können, ist es erforderlich, dass Dacheinschnitte einen ausreichenden Abstand zum nächstgelegenen Ortgang oder Grat einhalten. Als ausreichender Abstand wird dabei 1 Meter festgesetzt. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Länge der Aufbauten und Einschnitte auf 1/3 der Firstlänge zu beschränken. Die Länge der Aufbauten und Einschnitte wird dabei an ihrer Unterkante gemessen. Diese Regelung dient der Klarstellung insbesondere bei Trapez- und Fledermausgauben.

*§ IV Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1 Meter zum nächstgelegenen Ortgang bzw. Grat einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Einschnitte darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Als Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt ihre Unterkante.*

*(§ 84 Abs. 3 NBauO)*

## **5.5 Ordnungswidrigkeiten**

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

*§ V Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.*

## 6 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

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

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

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Das Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes, um der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Wohn- und Gewerbenutzung in SZ-Lesse nachzukommen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,53 ha, wovon ca. 2,14 ha derzeit noch aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden und ca. 0,39 ha bereits bebaut sind.

Die Bauflächen werden als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Es sind maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig.

Die interne Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße, die von Bereler Straße (K 4) aus in das Baugebiet führt.

Nach Norden zur freien Landschaft wird das Baugebiet mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung eingegrünt. Dem Artenschutz und dem Biotoppausgleich dienen zusätzlich externe Maßnahmen auf zwei Flächen in der Gemarkung Reppner (Geltungsbereiche 2 und 3).

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

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

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet umfasst im Geltungsbereich 1 eine noch landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerfläche und bereits bebaute Fläche.

An das Plangebiet grenzt sowohl im Westen als auch im Norden landwirtschaftliche Fläche an. Im Westen befindet sich zusätzlich, getrennt durch einen Feldweg, ein Wohngebäude im Außenbereich. Im Osten grenzt das Plangebiet an

freies Grünland und Wohngebäude an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bereler Straße (K 4) begrenzt.

Im Südosten schließt der Geltungsbereich Bestandsgebäude ein, welche für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke (Landmaschinenteknikbetrieb, Kfz-Werkstatt) genutzt werden.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine gewachsene dörfliche Struktur mit maximal zweigeschossiger Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern) und gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen (Hofanlagen, Scheunen) geprägt.

Die Geltungsbereiche 2 und 3 befinden sich in der Gemarkung Reppner Flur 5, auf dem Flurstück 150/2. Sie liegen nordöstlich vom Salzgittersee und der Westfahlenstraße in der Nähe der Fuhse auf der Fläche „An der neuen Mühle“.

Sie sind Bestandteil der städtischen Ökokontofläche weitestgehend der natürlichen Eigenentwicklung in der Gewässeraue überlassen.

### **6.2.1.1 Basisszenario (Istzustand)**

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich wie folgt dar:

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt**

Im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Braunschweig, Juni 2020) erfolgten eine Brutvogelerfassung und die Untersuchung auf Feldhamster-vorkommen.

Anhand der Biotoptypenkartierung wurde das Plangebiet hinsichtlich des Lebensraumpotenzials für **Vogelarten** (Brutvögel) überprüft. Dabei wurde besonders auf als potenzielle Nistplätze geeignete Biotopstrukturen geachtet, um mögliche Konflikte hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erkennen. Weiterhin wurde das gesamte Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Bedeutung als Brutvogellebensraum beurteilt.

Eine Nutzung der von der Planung betroffenen Ackerfläche durch Brutvögel ist nicht generell auszuschließen. Die in der Umgebung brütenden Arten Rauchschwalbe, Star, Wacholderdrossel und Rabenkrähe nutzen die Ackerfläche zur Nahrungssuche. Es wurden 23 Brutvogelarten in den an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden und Gärten (in Einzelbäumen und Gebüsch) festgestellt.

Im Bebauungsplangebiet selber wurden jedoch keine planungsrelevanten Brutvogelarten erfasst. Rauchschwalbe und Star nutzten die zur Bebauung anstehenden Offenlandflächen lediglich zur Nahrungssuche, Feldlerchen konnten nur außerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Im Rahmen der Frühjahrskartierungen 2019 und 2020 wurden keine Hinweise auf Vorkommen von **Feldhamstern** festgestellt. Der Bodentyp lässt grundsätzlich ein Feldhamstervorkommen jedoch nicht ausschließen.

Im Falle eines Hamsterfundes bei der erneuten Kontrolle vor Baubeginn wird eine entsprechende Umsiedlung- bzw. Kompensationsfläche bereits vorgehalten.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Westlich, südlich und östlich am Rand des Ackers grenzen Halbruderale Gras- und Staudenfluren an. Weiterhin befindet sich südwestlich im Plangebiet ein kleiner Bereich mit einem trockenen Graben.

Im Plangebiet sind jedoch keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope vorhanden noch wurden **Pflanzen**arten gefunden, die unter den gesetzlichen Artenschutz fallen oder in der landesweiten Roten Liste verzeichnet sind. Im Plangebiet kommen Biotoptypen vor, die von geringer bis allgemeiner Bedeutung sind.

### **Schutzgut Fläche**

Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen am Rande des Stadtteils SZ-Lesse. Die unbebaute Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und ist agrarstrukturell eingebunden.

### **Schutzgut Boden**

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (NIBIS-Kartenserver, BK 50) liegt das Gebiet in der Bodenregion Bergland, in der Bodengroßlandschaft Lössbecken mit den Bodenlandschaften Lehmgebiete und Auenablagerungen. Dementsprechend kommen im Plangebiet unterschiedliche Bodentypen vor.

Die Böden des geplanten Baugebietes bestehen demnach aus oberflächennah aus weichselzeitlichem Lösslehm über Geschiebelehm des Drenthe-Stadiums.

Das für das Plangebiet erstellte Bodengutachten (bsp ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, Braunschweig, 21.06.2019) kommt zu dem Ergebnis, dass von einer Umweltgefährdung im Plangebiet durch mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden nicht ausgegangen werden kann.

Als Bodentyp ist laut des Gutachtens im Plangebiet vorwiegend Mittlere Pseudogley-Grauerde-Parabraunerde mit einer Bodenzahl von 73 und einer Ackerzahl von 74 vorhanden. Südwestlich befindet sich ein Bereich Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley. Die Bodenzahl liegt bei 87, die Ackerzahl bei 90. Bedingt durch die langjährige ackerbauliche Nutzung liegen ein Nährstoffeintrag durch regelmäßige mineralische und organische Düngung, ein Umbruch der oberen Bodenschichten durch den Ackerbau sowie ein Eintrag von Bioziden vor. Die Böden sind demnach anthropogen überformt (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen, 2019).

Aufgrund der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit ist der Boden schutzwürdig.

### **Schutzgut Wasser/Grundwasser**

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet gemäß Bodengutachten in Tiefen von 2,5 bis 4,7 Metern. Genaue Aussagen zum Schwankungsbereich des Grundwassers liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen und bei jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen die Grundwasserstände ansteigen und über den gemessenen Grundwasserständen liegen. Als höchster zu erwartender Grundwasserstand ist 1,0 Meter unter dem Höhenbezugspunkt (Oberkante eines Schachtdeckels auf der „Bereler Straße“ südlich des Plangebietes) anzusetzen.

Im oberflächennahen Bereich kann es nach starken Niederschlagsereignissen und feuchten Witterungsperioden im Bereich der schluffigen Sande zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen.

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden aus geotechnischer Sicht nicht möglich. Um den anfallenden Niederschlagswasserabfluss zu drosseln und kontrolliert ableiten zu können, ist ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet. Fließgewässer und Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

### **Schutzgut Klima/Lufthygiene**

Die Ackerflächen und der Baumbestand am Ostrand des Plangebietes sind ein

potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche verursacht durch Düngung, Pflanzenschutzmittel und während der Erntephase Emissionen auf den Ackerflächen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Gemäß den Landschaftssteckbriefen des Bundesamts für Naturschutz (2019) befindet sich das Plangebiet in der Landschaft „Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde“. Vorherrschender Landschaftstyp ist die „ackergeprägte, offene Kulturlandschaft“. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird maßgeblich durch anthropogene Faktoren geprägt.

Der Großteil der Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, während der südöstliche Bereich bereits durch Siedlung geprägt ist. Außerhalb des Plangebietes wird das Landschaftsbild im Osten, Süden und Südwesten durch Siedlungen mit ihren Wohn- und Nebengebäuden sowie den Gärten bestimmt. Im Nordwesten und Norden schließt sich die freie Landschaft mit Grünländereien und Feldern an, wobei die Ackerwirtschaft überwiegt. Nordöstlich schließt eine Pferdeweide an.

Der dörfliche Siedlungsbereich sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

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

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die beiden Wohnhäuser und Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Südosten des Plangebietes stellen die einzigen Sachgüter im Plangebiet dar.

In der weiteren Umgebung des überplanten Bereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Es besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten noch unbekannte Fundstellen auftreten werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmale Bereler Straße 15, 24 und 30, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen und deren Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen ist.

Besonders schützenswerte Kulturgüter sind im Plangebiet selber jedoch nicht vorhanden.

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

### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (DEKRA Automobil GmbH, Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Bereler Straße“, Hamburg, 11.02.2019) wurden Schallimmissionen ermittelt, die in das Gebiet wirken:

#### a. Windkraftanlagen

Es wirken Geräuschimmissionen in Form von Gewerbelärm durch den Windpark in das Plangebiet hinein. Durch den nördlich gelegenen, ca. 1000 m entfernten Windpark mit 36 Windkraftanlagen werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tags und nachts für Mischgebiete jedoch unterschritten. Auch im Falle eines Repowering der Windkraftanlagen ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

#### b. Gewerbelärm

Es wirken Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen auf das Plangebiet ein. Durch die im Plangebiet südöstlich eingeschlossenen gewerblichen Nutzungen werden in einem Teilbereich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm tags überschritten, sodass aktive schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Schutzwürdige Bebauung mit Wohn- und Büronutzung muss daher abrücken. Dies wird durch die Festsetzung einer zurückgesetzten Baugrenze erreicht. Damit ist eine sichere Einhaltung des Immissionsrichtwertes gewährleistet.

#### c. Verkehrslärm

Von der Bereler Straße gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1), Schallschutz im Städtebau, für Mischgebiete überschritten werden.

Innerhalb von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch *passive* Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (07/2016)) erzielt werden. Entsprechende Festsetzungen wurden daher vorgenommen.



Es wurden neben den *passiven* auch *aktive* Schallschutzmaßnahmen geprüft. Da sowohl die Straßen als auch die Bebauung vorhanden sind und nicht wesentlich geändert werden können, sind die Möglichkeiten zur Verbesserung des aktiven Lärmschutzes beschränkt.

Das Plangebiet ist darüber hinaus Staub- und Lärmemissionen der Landwirtschaft (besonders während der Erntezeit) ausgesetzt.

#### **6.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen keine umweltrelevanten negativen Auswirkungen. Die Flächen und der Boden stünden weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Dasselbe gilt für die bereits bebaute Fläche. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das derzeit bestehende Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) bestehen bleiben und keine Auswirkungen nach sich ziehen. Der Bestand und die Fläche kann im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB weiterentwickelt werden.

#### **6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt**

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierzu wurde ein Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Braunschweig, Juni 2020) erstellt.

Dabei wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen und der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bere-ler Straße“ ein Kompensationsdefizit von 8.769 Werteinheiten (WE) ermittelt, das über das Ökokonto der Stadt Salzgitter ausgeglichen wird.

Die Ökokontofläche im Einflussbereich der Fuhse (Geltungsbereich 2: ca. 1875 Quadratmeter) wird weitestgehend der natürlichen Eigenentwicklung in der Gewässeraue überlassen. Im nördlichen Bereich (Geltungsbereich 3: ca. 795 Quadratmeter) wurde zusätzlich eine Senke als naturnahes Kleingewässer mit randlichen Weidengehölzen angelegt.

Im Bebauungsplangebiet wurden keine planungsrelevanten **Brutvogelarten** erfasst. Rauchschwalbe und Star nutzten die zur Bebauung anstehenden Offenlandflächen lediglich zur Nahrungssuche, Feldlerchen konnten nur außerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Die lokale Population der Brutvogelarten wird durch die Planung daher nicht erheblich gestört. Die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten. Verletzungen oder Tötungen oder ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch die Umsetzung der Planung sind für vorkommende Arten ebenfalls auszuschließen.

Das Umfeld der Baustelle wie auch der des zukünftigen Neubaus entfällt als Lebensraum für geräusch- und störungsempfindliche Tierarten oder wird sich diesbezüglich in seiner Eignung verschlechtern. Allerdings ist der Raum durch die Siedlungsnähe, der Landwirtschaft und der Erholungsnutzung bereits vorbelastet.

Der Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung führt zu einer Veränderung der Vegetation, da der artenarme Ackerboden überformt wird.

Durch die entstehenden Hausgärten und die Eingrünung des Plangebiets im Norden, wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Es findet kein weiterer Nährstoffeintrag durch regelmäßige mineralische und organische Düngung statt. Der stetige Umbruch der oberen Bodenschichten durch den Ackerbau sowie ein Eintrag von Bioziden wird aufgegeben.

### **Schutzgut Wasser/Grundwasser**

Mit der Durchführung der Planung erhöht sich durch die Neuversiegelung der Böden die Abflussrate von im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser, sodass Maßnahmen für zentrale Einleitmöglichkeiten erforderlich werden.

Als Folge der Versiegelung reduziert sich auch die Grundwasserneubildungsrate. Da die Böden nur in geringem Umfang versickerungsfähig sind, sind hier nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelungen durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen werden zu einer dauerhaften Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens führen. Neben dem Verlust als landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen durch die Versiegelung die Speicher-, Puffer- und Archivfunktionen des Bodens

verloren.

Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich.

### **Schutzgut Klima/Lufthygiene**

Durch den Verlust von Freiflächen und damit der Verringerung der Verdunstungsfeuchtigkeit und der Schaffung von wärmespeichernden Oberflächen, reduziert sich das Kaltluftentstehungsgebiet.

Insgesamt können erheblich nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Klima jedoch ausgeschlossen werden, da den Auswirkungen keine besondere Bedeutung für das Kleinklima zukommt.

Die lufthygienische Situation ist bereits durch das Verkehrsaufkommen auf der Bereler Straße K4 vorbelastet. Weitere Belastungen der Lufthygiene können sich durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen durch den Anliegerverkehr und den Verkehr der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ergeben. Die lufthygienische Situation kann sich zusätzlich durch Heizungsanlagen der Wohngebäude und technische Anlagen für Gewerbebetriebe verschlechtern.

Da durch das Anlegen von privaten Hausgärten und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes Gehölzbestände entstehen werden, bessert sich die lufthygienische Situation durch Bindung von Luftschadstoffen und Produktion von Sauerstoff auf.

Insgesamt können erheblich nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Lufthygiene ausgeschlossen werden, da den Auswirkungen keine besondere Bedeutung im größeren räumlichen Umfang zukommt.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Realisierung des Baugebietes erfolgt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes. Durch die Eingrünung des Baugebietes nach Norden wird ein neuer Ortsrand geschaffen, der harmonisch vom Siedlungskörper in die Landschaft überleitet.

Die Eingrünung im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens im Südwesten des Baugebietes und die Neuerrichtung von Gebäuden schafft ein verändertes Bild des Ortseingangs.

Der städtische Siedlungsbereich sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellen bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist als gering zu bewerten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet selber sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden, die durch die Planung betroffen sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmale Bereler Straße 15, 24 und 30, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen und deren Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen ist.

Die Planung kann sich auf die um das Plangebiet herum liegenden Denkmale auswirken. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieses Schutzgutes erfolgt jedoch nicht.

### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans rückt mit der Wohnbebauung eine schutzwürdige Nutzung an die Bereler Straße, den Windpark und die bestehenden gewerblichen Nutzungen, und damit an Lärmquellen, heran.

Passive und aktive Schallschutzmaßnahmen sorgen dafür, dass die Beeinträchtigungen für den Menschen und seine Gesundheit als gering einzuschätzen sind.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

Wechselbeziehungen von Belang zwischen:

- Boden – Wasser

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert.

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

- Boden – Tier und Pflanzen

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

- Tiere und Pflanzen – Orts- und Landschaftsbild

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

- Tiere und Pflanzen – Klima und Lufthygiene

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

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

### **6.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen.

### **6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wird dem Bebauungsplan ein zweiter und dritter Geltungsbereich zugeordnet. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Reppner Flur 5, auf dem Flurstück 150/2. Sie liegen nordöstlich vom Salzgittersee und der Westfahlenstraße in der Nähe der Fuhse innerhalb der Fläche „An der neuen Mühle“. Auf diesen Flächen werden Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Salzgitter umgesetzt und im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt.

### 6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Planungsalternativen untersucht. Die verschiedenen Planungsalternativen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Art der Bebauung
- Versiegelungsgrad der Baugrundstücke
- Erschließungssystem
- Grünanteil im öffentlichen Raum

Im gesamten Baugebiet wird als Art der Bebauung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass die bestehenden Nutzungen integriert werden. Neben der Nutzungsart Wohnen, ist die Möglichkeit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewährleistet.

Die alternative Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) hätte diesem Anspruch nicht genügt, da dies ein konfliktbehaftetes Nebeneinander von (neuem) Wohnen und gewerblicher Nutzung befördert hätte.

Der auf öffentlicher Fläche festgesetzte Grünanteil beträgt im Plangebiet inklusive des naturnah ausgebauten Regenwasserrückhaltebeckens ca. 3000 Quadratmeter. Hinzu kommt der Grünanteil auf der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen auf privaten Grundstücksflächen von ca. 7.800 Quadratmeter. Diese Summe resultiert aus dem Höchstwert der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für jedes Baugrundstück.

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

Um kostenintensive externe Kompensationsmaßnahmen geringer zu halten und das Ökokonto der Stadt Salzgitter verantwortungsbewusst zu nutzen, werden für das Plangebiet Festsetzungen getroffen, die eine ökologisch hochwertige Begrünung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Entlang der kompletten nördlichen Plangebietsgrenze wird zur freien Feldflur hin ein zehn Meter tiefer Pflanzstreifen festgesetzt, der durch die Stadt Salzgitter unterhalten wird. Auf festgesetzte Maßnahmenflächen (Pflanzgebote) auf privaten Grundstücken wurde jedoch verzichtet, da die Kontrolle der Umsetzung von Maßnahmen nicht durchgängig gewährleistet werden kann.

Das Mischgebiet wird entlang einer in einem Wendehammer endenden öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße) entwickelt und beidseitig bebaut. Die Stichstraße ist 11 Meter breit und mündet in eine öffentliche Grünfläche, die als Anschlussstelle zur Anbindung einer Erweiterungsfläche dienen kann. Da das Erschließungssystem einem Mischgebiet und somit der Befahrung per PKW und LKW dienen muss, ist die Alternative einer schmaleren Fahrbahnfläche nicht gegeben. Die Entwicklung einer Ringerschließung ist ebenso keine Alternative, da eine Ringstraße im vorliegenden Fall nicht in der Relation zu den erschließenden Bauflächen stehen würde.

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

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Die darzustellende Fläche liegt auch nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III-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.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Umweltprüfung basiert hauptsächlich auf den im Rahmen des Planverfahrens erarbeiteten Fachgutachten sowie den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden. Diese Fachgutachten wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Regelwerke und anerkannten Prognoseverfahren erstellt. Dabei wurden folgende, technische Verfahren verwendet:

Das schalltechnische Gutachten (DEKRA Automobil GmbH, Prognose von Schallimmissionen zum Bebauungsplan Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Bereler Straße“, Hamburg, 11.02.2019) wurde mit Hilfe einer computergestützten Ausbreitungsrechnung erstellt. Die Bewertung der Rechenergebnisse erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau“ und der DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau“ sowie der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Für das Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Gutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung, Braunschweig, Juni 2020) erfolgte die Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2016). Die Kartierung erfolgte durch das beauftragte Fachbüro.

Für die Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, Braunschweig, 21.06.2019) wurden Kleinrammbohrungen niedergebracht und Einzelprobenahmen durchgeführt. Die daraus gewonnenen Bodenproben wurden einer chemischen Analytik zur Bestimmung möglicher Schadstoffe unterzogen. Die Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgt mit Hilfe bodenmechanischer Laborversuche gemäß der DIN EN ISO 17892 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Laborversuche an Bodenproben).

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 09.01.2019).

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

### **6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

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

### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen in Salzgitter-Lesse steht kein Angebot an Bauplätzen gegenüber. Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebiets für ca. 20 Bauplätze unter Aufgabe einer aktiv genutzten Fläche für die Landwirtschaft, um die bestehende Nachfrage im Stadtteil Lesse zu befriedigen.



Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bereler Straße (K 4) am Ortsausgang Lesse, zwischen einem Feldweg und einem einzelnstehenden Wohnhaus im Westen und der Straße In den Ochsenköpfen im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst 2,53 ha Fläche und schließt Bestandsgebäude mit Wohneinheiten und Gewerbebetrieben ein. Der größte Teil der überplanten Fläche ist Ackerfläche (ca. 2,14 ha) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

An das Plangebiet grenzen im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen an. In ca. 1000 Metern Entfernung wird ein Windpark mit 36 Anlagen betrieben. Im Osten grenzt das Plangebiet an freies Grünland und Wohngebäude an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bereler Straße (K 4) begrenzt.

Die nähere Umgebung ist durch eine gewachsene dörfliche Struktur mit maximal zweigeschossiger Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern) und gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen (Hofanlagen, Scheunen) geprägt.

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, um die bestehenden und bestandgeschützten Betriebe integrieren zu können. Das Mischgebiet dient der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das städtebauliche Konzept des Baugebietes folgt dem Leitbild eines dörflich geprägten Mischgebiets, was auch dem Charakter von SZ-Lesse entspricht.

Das Mischgebiet wird entlang einer in einem Wendehammer endenden öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße) entwickelt und beidseitig bebaut. Zur freien Feldflur im Norden wird es eingegrünt. Im Südwesten des Baugebietes wird ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) angelegt.

Um der exponierten Lage des Baugebietes am Ortsrand von SZ-Lesse Rechnung zu tragen, werden neben dem Maß (Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 sowie Baugrenzen) und der Art der baulichen Nutzung auch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung geregelt. Festsetzungen werden in Form einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) getroffen. Damit wird das Ziel verfolgt, ein zu SZ-Lesse passendes Erscheinungsbild des Baugebietes sicherzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Les 8 werden Eingriffe in die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt
- Fläche

- Boden
- Wasser/Grundwasser
- Klima/Lufthygiene
- Orts- und Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- der Mensch und seine Gesundheit

vorbereitet. Die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind als gering (Wasser/Grundwasser, Klima/Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, der Mensch und seine Gesundheit), mittel (Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt) und erheblich (Boden und Fläche) zu bewerten.

Zur Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt und dem Baugebiet zugeordnet.

Aufgrund der Planung eines Mischgebietes auf einer bisher landwirtschaftlichen genutzten Fläche sind erhebliche, negative Umweltauswirkungen zu erwarten. So geht der Boden als landwirtschaftliche Produktionsfläche 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. Durch das Heranrücken der geplanten Bebauung an die Bereler Straße werden Menschen erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses wird im Südwesten des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

#### **6.3.4 Referenzliste der Quellen**

- Prognose von Schallimmissionen zum Bebauungsplan Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ (DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 11.02.2019)
- Gutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ (Planungs-Gemeinschaft LaReG GbR, Braunschweig, Juni 2020)
- Gutachten zu Feldhamstern und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ (Planungs-Gemeinschaft GbR, Braunschweig, Juni 2020)
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Les 8 für Salzgitter-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ (bsp ingenieure GmbH, Braunschweig, 21.06.2019)
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter, planungsgruppe grün – storz und partner, Oktober 1998

## 7 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 14.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.06.2018 bis 20.07.2018 durchgeführt.

In dieser Zeit wurden 16 Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf folgende Themen, die im Rahmen der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt wurden:

- Lage von verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener gewerblicher Nutzungen
- Löschwasserversorgung
- Nutzung alternativer Flächen und Verbrauch von Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit
- Konflikt mit dem Vorranggebiet Windenergienutzung SZ 2
- Immissionen durch die Nutzung des westlich vom Plangebiet gelegen Feldwegs und der Weiterbewirtschaftung angrenzender Ackerflächen
- Nutzbarkeit der Zuwegung für landwirtschaftlichen Verkehr
- Integration und Konflikte mit bestehender gewerblicher Nutzung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 05.07.2018 bis 20.07.2018 statt. Es sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Diese bezogen sich auf folgende Themen, die im Rahmen der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt wurden:

- Oberflächenentwässerung
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener gewerblicher Nutzungen
- Immissionen durch die Nutzung des westlich vom Plangebiet gelegen Feldwegs

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte vom 08.06.2020 bis zum 10.07.2020. Es sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Diese bezogen sich auf

folgende Themen, die im Rahmen der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt wurden:

- Integration und Immissionsschutzkonflikte mit bestehender gewerblicher Nutzung
- Einschränkung der angrenzenden Zuwegung für landwirtschaftlichen Verkehr
- Emissionen und mögliche Einschränkung des Vorranggebiets Windenergienutzung SZ 2
- Immissionen durch die Nutzung des westlich vom Plangebiet gelegen Feldwegs und der Weiterbewirtschaftung angrenzender Ackerflächen
- Umlegung der Dränagen in der landwirtschaftlichen Fläche
- Gewährleistung einer Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe
- Sicherung von Versorgungsleitungen und Versorgung des Gebietes mit technischer Infrastruktur
- Untersuchung der Kampfmittelbelastung
- verkehrliche Anbindung des Plangebietes
- Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen. Diese bezogen sich auf die Ausgestaltung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener gewerblicher Nutzungen.

Im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung sind seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden acht Stellungnahmen eingegangen. Diese sind wortgleich mit den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis zum 10.07.2020 eingegangen sind.

## **8 Eingriff in andere Planungen**

Es findet kein Eingriff in bestehende Planungen statt. Es werden keine sonstigen Planungen beeinträchtigt.

## **9 Durchführung und Kosten**

Der noch unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Salzgitter. Die Erschließung soll durch den Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung durchgeführt werden. Bodenord-

nende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Nähere Angaben zu den zu erwartenden Kosten liegen noch nicht vor.

Die Herstellung der im Plangebiet gelegenen Baustraße ist nach §§ 127 ff. BauGB erschließungsbeitragspflichtig. Für die festgesetzten und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeträge nach Maßgabe der §§ 135a-c BauGB erhoben. Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt wird und die eine Anschlussmöglichkeit an die zentrale öffentliche Abwasseranlage erhalten, werden abwasserbeitragspflichtig gem. § 6 NKAG i. V. m. der Abgabensatzung - Abwasserbeseitigung

Salzgitter, am 09.09.2020

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,  
Bauordnung und Denkmalschutz

Diese Begründung wurde in der Sitzung am 01.12.2020 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 2 zur Vorlage Nr. 4015/17) durch den Rat der Stadt Salzgitter beschlossen.

Die Anlage 2 zur Vorlage Nr. 4015/17 vom 09.09.2020 wird entsprechend Ziffer 23.5.1 VV-BauGB Bestandteil der Begründung.

Salzgitter, am 16.12.2020

gez. Frank Klingebiel

.....

(Oberbürgermeister)

**Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung  
 Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen**

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.07.2018 bis 20.07.2018**

| Nr. | Name / Datum                           | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--|---|---|
| 1.  | Feldmarkinteressentschaft / 09.07.2018 | <p>Ich möchte Ihnen einige Anregungen zum geplanten Baugebiet Lesse 8 mitteilen: Im Westen an das Baugebiet grenzt ein Feldweg der Feldmarkinteressentschaft Lesse.</p> <p>Bei Benutzung dieses Weges kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen, die insbesondere bei Westwind das Baugebiet betreffen. Es muss auch sichergestellt werden, dass keine Zufahrten oder Zuwegungen vom Feldweg in das Baugebiet auf die einzelnen Grundstücke erstellt werden. Und somit verhindert wird, dass dann Fahrzeuge widerrechtlich auf dem Gelände der F.I. abgestellt werden und eine Durchfahrt mit landwirtschaftlichen Geräten erschwert oder verhindert wird.</p> <p>Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet darf die Gräben und Abflüsse der Feldmarkinteressentschaft Lesse vor allem im Dorfgebiet nicht zusätzlich belasten. Es ist sicherzustellen, dass auch bei längeren und stärkeren Niederschlägen ein Rückhaltebecken alle Niederschläge aufnehmen und zurückhalten kann, damit im Dorf die Überschwemmungsgefahr nicht weiter steigt. Es wäre sinnvoll im Zuge dieser Erschließung auch etwas zum Hochwasserschutz der „Mosel“ in Lesse zu tun.</p> | <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zum Feldweg:<br/>                     Eine Erschließung des Baugebietes vom Feldweg aus ist nicht geplant. Im Bebauungsplan wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zwischen dem Feldweg und dem Baugebiet festgesetzt. Damit wird verhindert, dass der Feldweg zur Erschließung der an ihn angrenzenden Grundstücke genutzt wird und es zu Behinderungen auf dem Feldweg kommt. Das Baugebiet wird ausschließlich über die Bereler Straße und die Baustraße erschlossen.</p> <p>In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass es durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen zu Emissionen wie Staub, Lärm, Gerüchen kommen kann und dass diese als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Zum Niederschlagswasser:<br/>                     Im Bebauungsplan wird eine 1000 Quadratmeter umfassende Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) festgesetzt.<br/>                     Die Regenwasserableitung wird im Zuge der Planung</p> |

| Nr. | Name / Datum  | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|---|---|---|
|     |   |   | <p>der technischen Erschließung des Baugebietes umgesetzt. Die Regenwasserableitung stellt sicher, dass anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet wird und die Überschwemmungsgefahr vor Ort nicht weiter erhöht wird. Das gedrosselte Niederschlagswasser wird über die Bestandskanalisation in den Sangebach eingeleitet.</p>   |
| 2.  | <p>Ein Betriebsinhaber und Anwohner der Bereler Straße / 13.07.2018</p> | <p>Ich als Betreiber der Landmaschinenwerkstatt, südlich gelegen des geplanten Baugebietes, äußere hiermit folgende Bedenken aus betrieblicher Sicht. Seit 1970 werden an unserem Standort Bereler Straße 25/27 Landmaschinen und landwirtschaftliche Geräte repariert und gewartet.</p> <p>Da diese Tätigkeiten Emissionsquellen verursachen, z.B. Lärm, erwarte ich von der Stadt Salzgitter, das geeignete Lärmschutzmaßnahmen oder Bebauungsabstände berücksichtigt und umgesetzt werden.</p> <p>Ein entsprechendes Schreiben der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade wird Ihnen zugesandt.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Bei Landmaschinentechnikbetrieben (Landmaschinenwerkstätten) handelt es sich in typischen Fällen um „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Derartige Betriebe sind grundsätzlich nur in Gewerbegebieten zulässig. Würde es sich bei dem bestehenden Betrieb um einen typischen Landmaschinentechnikbetrieb handeln, wären seine Entwicklungsmöglichkeiten am heutigen Standort nicht nur eingeschränkt. Vielmehr wäre der Betrieb aufgrund seiner planungsrechtlichen Unzulässigkeit auf den reinen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz beschränkt.</p> <p>Beim vorliegenden Landmaschinentechnikbetrieb handelt es sich jedoch um einen atypischen Betrieb, der sich im Laufe der Zeit in der Ortslage entwickelt hat. Die Kategorisierung als „nicht erheblich belästigend“ ist daher im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Vielmehr handelt es sich derzeit um einen Betrieb, der sich in die - mit einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet vergleichbare - Ortslage einfügt.</p> <p>Diese Annahme wurde durch die Inaugenscheinnah-</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|---------------|---|
|     |              |               | <p>me des Betriebs im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens bestätigt. Ein Landmaschinentechnikbetriebe kann zwar der Gruppe von Betrieben zugerechnet werden, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Der Störgrad des bestehenden Landmaschinentechnikbetriebs ist aufgrund seiner Betriebsstruktur d.h. Größe und dem Umfang, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe, als gebietsverträglich zu bewerten.</p> <p>Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden können. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken. Die Festsetzung einer um sieben Meter zurückgesetzten Baugrenze für die nördlich angrenzenden Grundstücke stellt einen Abstand von insgesamt 13 Metern zwischen neuer Bebauung und dem Grundstück dem Landmaschinentechnikbetrieb sicher.</p> <p>Der zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzte erweiterte Bestandsschutz („Fremdkörperfestsetzung“) nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sichert den Landmaschinentechnikbetrieb planungsrechtlich.</p> <p>Mittels der „Fremdkörperfestsetzung“ werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen</p> |



| Nr. | Name / Datum                                   | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--|--|--|
|     |  |  | <p>des Landmaschinentechnikbetriebs im Mischgebiet allgemein zulässig.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten erbringt den Nachweis für die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte zudem für Tage mit hoher Auslastung und nicht für Tage mit alleinigem Regelbetrieb. Für Betriebstage im Regelbetrieb kann daher angenommen werden, dass Emissionen in weitaus geringerem Umfang auftreten. Die Schutzmaßnahmen sind jedoch an Tagen mit hoher Auslastung orientiert.</p> <p>Durch die vorgenannten Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse sichergestellt, dass der Landmaschinentechnikbetrieb an seinem bisherigen Standort weiter betrieben und moderat erweitert werden kann.</p> <p>Zu Beschränkungen aufgrund potentiell heranrückender Bebauung:<br/>Westlich des Betriebsgrundstücks des Landmaschinentechnikbetriebs liegt eine kleinere Kfz-Werkstatt mit Wohnhaus, östlich liegen zwei Wohnhäuser. Der Betrieb ist aufgrund dieser angrenzenden Wohnbebauung und deren Schutzansprüche bereits heute in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt. Durch den Bebauungsplan Les 8 werden keine zusätzlichen Einschränkungen verursacht.</p> |
| 3.  | Ein Anlieger der Bereler Straße/<br>15.07.2018 | <p>1. Ist es üblich Flächen zu überplanen, ohne die Eigentümer der Flächen zu informieren?</p> <p>2. Ist geplant, im Zuge der Neubebauung einen gepflasterten Gehweg an der Bereler Straße zu bauen, welcher bislang nicht erforderlich ist.</p> | <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>1. Die Öffentlichkeit, d. h. auch die betroffenen Eigentümer und Anlieger, können sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Ziele und</p>   |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--------------|--|--|
|     |              | <p>3. Mein Ackerland hat nach meinen Unterlagen die Flur Nr. 321/2. Warum steht in Ihrem Kartenauszug die Nr. 323?</p> <p>4. Ist zu erwarten, dass mein Grundstück im Zuge der Bebauung Belastungen ausgesetzt ist?</p> <p>5. Wird die bebaubare Fläche meines Grundstückes bei der Überprüfung des Baugebietes mit einbezogen in die Prüfung?</p> | <p>Inhalte der Planung informieren und Anregungen zur Planung abgeben. Die Termine für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die öffentliche Auslegung werden im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter bekannt gemacht. In der Regel erfolgt auch ein Hinweis im redaktionellen Teil der örtlichen Presse sowie auf der Homepage der Stadt Salzgitter. Eine gesonderte Information der Grundstückseigentümer über Planungsabsichten der Stadt erfolgt nicht.</p> <p>2. Die Bereler Straße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“, sodass sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine unmittelbaren Baumaßnahmen im Bereich der Bereler Straße ergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet wird aber auch geprüft, ob Veränderungen an der Bereler Straße, z. B. durch einen befestigten Gehweg, erforderlich sind.</p> <p>3. Nach vorliegenden Unterlagen wurde das Flurstück 321/2 in die Flurstücke 321/5 und 321/6 zerlegt, wobei es sich bei Ihrem Grundstück um das Flurstück 321/6 handelt. Diese Flurstücksnummer ist in der verwendeten Plangrundlage auch korrekt eingetragen. Die Angabe 323/1, die im Norden Ihres Flurstücks in der Plangrundlage eingetragen ist, bezieht sich auf das östlich gelegene Flurstück und ist in der Plangrundlage falsch zugeordnet. Bei der weiteren Bearbeitung des Planverfahrens wurde dies korrigiert.</p> <p>4. Die Frage kann aufgrund der nicht näher erläuterten „Belastungen“ nicht beantwortet werden.</p> |

| Nr. | Name / Datum                      | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|-----------------------------------|--|--|
|     |                                   |  | <p>5. Das Flurstück 321/6 liegt teilweise im Bereich der 28. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans, aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ wird das Flurstück 321/6 nicht überplant, sodass sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine Veränderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt.</p>   |
| 4.  | Zwei Einwohner Lesse / 07.02.2019 | <p>Die Oberflächenentwässerung kann nicht wie üblich in den "Sangebach" bzw. den zweiten Einlauf, ortsüblich "Mosel" genannt, stattfinden.</p> <p>Die Dorfentwässerung über diese Bachläufe ist schon jetzt bei Starkregenereignissen kritisch zu sehen, d. h. der Bach tritt schon jetzt öfter über die Ufer und hat dabei zu Schäden an einzelnen Gebäuden geführt. Zumindest verträgt diese Entwässerung KEINEN weiteren ZULAUF. Eventuelle Rigolen oder Versickerungen werden auch nicht zielführend sein, da diese Systeme bei Starkregen überlastet werden und das Wasser oberflächlich seinen Weg findet &gt; in den überfluteten Bach. Dazu reicht schon das Wasser von den jetzigen Dorfflächen aus, ohne das Wasser aus der Feldmark.</p> <p>Bitte regeln Sie den Regenwasserabfluß klug und zum Wohle Aller, am besten über ein für dies Baugebiet eigenes geeignetes Rückhaltebecken, oder verlegen Sie den Einlauf in den Vorfluter weiter nach Osten Richtung Sportplatz - Barbecker Weg.</p> <p>Diese Bedenken gelten natürlich auch für sämtliche weitere geplante Baugebiete in Lesse, so die Entwässerung in die Bäche vorgesehen ist.</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Gewässer wurde im Rahmen der der Stadt Salzgitter vorliegenden Machbarkeitsstudie vom 12.12.2017 zum Sangebach, Hochwasserschutz Salzgitter-Lesse, untersucht und wird bei der Planung der Entwässerung berücksichtigt.</p> <p>Die Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH (ASG) und die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Salzgitter wurden im Planungsprozess beteiligt. Auf der Grundlage dieser Beteiligungen wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, in dem durch ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) ein gedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers sichergestellt wird. Im Bebauungsplan wird eine 1000 Quadratmeter umfassende Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) festgesetzt.</p> <p>Die Regenwasserableitung wird im Zuge der Planung der technischen Erschließung des Baugebietes umgesetzt. Die Regenwasserableitung stellt sicher, dass anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt abgelei-</p> |

| Nr. | Name / Datum   | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--|---|--|
|     |  |   | tet wird und die Überschwemmungsgefahr vor Ort nicht weiter erhöht wird. Das gedrosselte Niederschlagswasser wird über die Bestandskanalisation in den Sangebach eingeleitet.  |
| 5.  | Ein Betriebsinhaber und Anwohner der Bereler Straße / 15.04.2020 | <p>Als Inhaber der Landmaschinenwerkstatt, Bereler Straße 25/27 in 38228 Salzgitter, erhebe ich hiermit folgende Bedenken:</p> <p>Mein Betrieb ist im Jahr 1969 seitens der Stadt Salzgitter als Landmaschinenhandel und Reparaturwerkstatt genehmigt worden.</p> <p>Bis zum heutigen Tage wird auf diesem Grundstück dieses Gewerbe ausgeübt.</p> <p>Durch ein Neubaugebiet im Norden meines Betriebes, ohne Einhaltung von Mindestabständen oder Schallschutzmaßnahmen, sehe ich die bisherige Ausübung meiner gewerblichen Tätigkeit erheblich eingeschränkt. Ich schließe mich hiermit der Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 08.04.2020 in vollem Umfang an.</p> <p>Für Rücksprachen und auch Ortsbegehungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> | <p>Siehe Abwägung / Form der Beantwortung zur Stellungnahme vom 13.07.2018, lfd. Nr. 2.</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 08.04.2020 bezieht sich auf die Stellungnahme, die im Rahmen der parallel durchgeführten 28. Flächennutzungsplan N. N. eingereicht worden ist und wird im Rahmen dieses entsprechenden Bauleitplanverfahrens behandelt.</p> |

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 28.06.2018 bis 20.07.2018**

| Nr. | Name / Datum                 | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|------------------------------|--|---|
| 6.  | IHK Braunschweig/ 05.07.2018 | <p>Im Zuge der o.g. Bauleitplanungen soll eine Fläche im Nordwesten von Lesse als Baugebiet ausgewiesen werden. Dabei ist die konkret geplante Baugebietskategorie im derzeitigen Planungsstadium offenkundig noch nicht endgültig bestimmt. Während in der übersandten Planzeichnung ein Mischgebiet dargestellt wird, ist in der Beschreibung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auch von anderen Planungsoptionen die Rede. Die dort erwähnte Möglichkeit der Einrichtung von</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Zur Baugebietskategorie:<br/>Das Baugebiet soll der Entwicklung von Bebauung für Wohnzwecke und für gewerbliche Zwecke dienen.</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|--|---|
|     |              | <p>24 Bauplätzen deutet darauf hin, dass das Baugebiet im Wesentlichen der Entwicklung von Wohnnutzungen dienen soll.</p> <p>Wie in der Beschreibung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung angedeutet, befindet sich an der Bereler Straße 25-27 (im südöstlichen Teil des vorgesehenen Bebauungsgebietes) der handwerklich orientierte Betrieb Walter Weske Landmaschinen. Im weiteren Planverfahren wäre zu prüfen, inwiefern sich die geplante Baugebietsausweisung mit der ansässigen Gewerbenutzung unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten vereinbaren lässt.</p> <p>Bereits an dieser Stelle möchten wir anmerken, dass Einschränkungen der betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich abzulehnen sind. Eine Verschlechterung des planungsrechtlichen Umfelds für den Betrieb sollte daher unbedingt vermieden werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in den Planunterlagen erwähnte Möglichkeit einer Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO grundsätzlich nicht als geeignete planungsrechtliche Basis zur Fortentwicklung einer gewerblichen Nutzung anzusehen ist. Vielmehr wird ein Gewerbebetrieb, dessen Standort lediglich über eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO abgesichert ist, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar eingeschränkt.</p> | <p>Aus diesem Grund wurde im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll ein Mischgebiet festgesetzt und entwickelt werden. Dies entspricht der dörflichen Struktur von SZ-Lesse.</p> <p>Zu Wohnnutzung/„Etikettenschwindel“:<br/>Die Angabe der potenziell möglichen 24 Bauplätze schließt Gewerbebetriebe nicht aus und lässt keinen Rückschluss auf die Entwicklung eines Wohngebietes und damit eines „Etikettenschwindels“ zu.<br/>Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbreite von elf Metern geht über das übliche Maß für Straßen in Wohngebieten hinaus. Die Straße ist so dimensioniert, dass sie das Verkehrsaufkommen eines Mischgebiets inkl. gewerblicher Nutzungen aufnehmen kann.<br/>Die Parzellierung der Grundstücke soll nicht durchgehend kleinteilig und damit wohngebietstypisch erfolgen, sondern so, dass Grundstücke für die Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung bereit stehen.<br/>Die Sicherstellung einer Nutzungsmischung kann erst im Rahmen der Vermarktung und des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p> <p>Zur Gewerbenutzung:<br/>Bei Landmaschinentechnikbetrieben (Landmaschinenwerkstätten) handelt es sich in typischen Fällen um „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Derartige Betriebe sind grundsätzlich nur in Gewerbegebieten zulässig. Würde es sich bei dem bestehenden Betrieb um einen typischen Landmaschinentechnik-</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|---------------|---|
|     |              |               | <p>betrieb handeln, wären seine Entwicklungsmöglichkeiten am heutigen Standort nicht nur eingeschränkt. Vielmehr wäre der Betrieb aufgrund seiner planungsrechtlichen Unzulässigkeit auf den reinen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz beschränkt.</p> <p>Beim vorliegenden Landmaschinentechnikbetrieb handelt es sich jedoch um einen atypischen Betrieb, der sich im Laufe der Zeit in der Ortslage entwickelt hat. Die Kategorisierung als „nicht erheblich belästigend“ ist daher im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Vielmehr handelt es sich derzeit um einen Betrieb, der sich in die - mit einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet vergleichbare - Ortslage einfügt.</p> <p>Diese Annahme wurde durch die Inaugenscheinnahme des Betriebs im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens bestätigt. Ein Landmaschinentechnikbetriebe kann zwar der Gruppe von Betrieben zugerechnet werden, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Der Störgrad des bestehenden Landmaschinentechnikbetriebs ist aufgrund seiner Betriebsstruktur d.h. Größe und dem Umfang, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe, als gebietsverträglich zu bewerten.</p> <p>Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden können. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den nördlich angrenzen-</p> |

| Nr. | Name / Datum      | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|-------------------|--|--|
|     |                   |  | <p>den Grundstücken. Die Festsetzung einer um sieben Meter zurückgesetzten Baugrenze für die nördlich angrenzenden Grundstücke stellt einen Abstand von insgesamt 13 Metern zwischen neuer Bebauung und dem Grundstück des Landmaschinentechnikbetriebs sicher.</p> <p>Der zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzte erweiterte Bestandsschutz („Fremdkörperfestsetzung“) nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sichert den Landmaschinentechnikbetrieb planungsrechtlich.</p> <p>Mittels der „Fremdkörperfestsetzung“ werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des Landmaschinentechnikbetriebs im Mischgebiet allgemein zulässig.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten erbringt den Nachweis für die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte zudem für Tage mit hoher Auslastung und nicht für Tage mit alleinigem Regelbetrieb. Für Betriebstage im Regelbetrieb kann daher angenommen werden, dass Emissionen in weitaus geringerem Umfang auftreten. Die Schutzmaßnahmen sind jedoch an Tagen mit hoher Auslastung orientiert.</p> <p>Durch die vorgenannten Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse sichergestellt, dass der Landmaschinentechnikbetrieb an seinem bisherigen Standort weiter betrieben und moderat erweitert werden kann.</p> |
| 7.  | Harzwasserwerke / | Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im markierten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsab- | ---  |

| Nr. | Name / Datum                                | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|---|--|---|
|     | 06.07.2018                                  | sichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.   |   |
| 8.  | Wasser-<br>verband<br>Peine /<br>06.07.2018 | Keine Anmerkungen vorgebracht.   | ---   |
| 9.  | Deutsche<br>Telekom /<br>10.07.2018         | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es werden keine Änderungen an den Telekommunikationslinien vorgenommen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind weiterhin gewährleistet.</p> <p>Die privatrechtliche Sicherung der Leitungen erfolgt im Rahmen der Erschließung.</p> |



| Nr. | Name / Datum  | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung |
|-----|---|--|----------------------------------|
|     |   | <p>beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> |                                  |
| 10. | Nds. Landesforsten,<br>Forstamt Liebenburg/<br>11.07.2018 | Keine Anmerkungen vorgebracht.   | ---                              |

| Nr. | Name / Datum                                | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|---|--|--|
| 11. | Handwerkskammer<br>BS-LG-STD/<br>10.07.2018 | <p>Zur genannten Bauleitplanung bestehen Bedenken aus handwerklicher Sicht. Die Planung berührt die Belange des in der Handwerksrolle eingetragenen Betriebes von Christian Weske, Landmaschinen Mechaniker Meister in der Bereler Str. 25 in 38228 Salzgitter.</p> <p>Der Landmaschinentechnikbetrieb von Christian Weske führt sämtliche Arbeiten einer typischen Reparatur- und Servicewerkstatt durch. Aufgrund der Betriebstypik stufen wir das Gewerbe als wesentlich störend nach Systematik der BauNVO ein. Der Handwerksbetrieb entwickelte sich an dem Standort in funktionalem Zusammenhang mit den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben und hat sich seit Jahrzehnten dorfgbietstypisch etabliert. Mittlerweile setzt sich der Kundenkreis nicht mehr aus den ehemals nachbarlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben zusammen, sondern aus Hofstellen, die in der näheren Umgebung liegen.</p> <p>Die Bauleitplanung sieht die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO vor, in dem auch das Wohnen zulässig ist. Konkrete Vorhaben zur Ansiedlung von Gewerbe ist dem Nutzungskonzept aus der Begründung nicht zu entnehmen. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete liegen nach TA Lärm bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bislang befindet sich der Betrieb unseren Kenntnissen nach in einer Gemengelage nach § 34 BauGB, die durch das Gewerbe wesentlich mitgeprägt wird.</p> <p>Damit der Landmaschinentechnikbetrieb planungsrechtlich zulässig bleibt, ist bei der Überplanung als Mischgebiet (MI) unbedingt der Vorschlag aus den Planunterlagen zu diskutieren, eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufzunehmen. Die Festsetzung kann allerdings nur in Anspruch genommen werden, wenn das Plangebiet überwiegend bebaut ist. Das erscheint bei der vorliegenden Planung nicht der Fall zu sein. Deshalb wäre zu überlegen, ob das Betriebsgelände als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO planungs-</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Bei Landmaschinentechnikbetrieben handelt es sich in typischen Fällen um „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Derartige Betriebe sind grundsätzlich nur in Gewerbegebieten zulässig. Würde es sich bei dem bestehenden Betrieb um einen typischen Landmaschinentechnikbetrieb handeln, wären seine Entwicklungsmöglichkeiten am heutigen Standort nicht nur eingeschränkt. Vielmehr wäre der Betrieb aufgrund seiner planungsrechtlichen Unzulässigkeit auf den reinen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz beschränkt.</p> <p>Beim vorliegenden Betrieb handelt es sich jedoch um einen atypischen Betrieb, der sich im Laufe der Zeit in der Ortslage entwickelt hat. Die Kategorisierung als „nicht erheblich belästigend“ ist daher im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Vielmehr handelt es sich derzeit um einen Betrieb, der sich in die - mit einem Mischgebiet bzw. Dorfgbiet vergleichbare - Ortslage einfügt.</p> <p>Diese Annahme wurde durch die Inaugenscheinnahme des Betriebs im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens bestätigt. Ein Landmaschinentechnikbetriebe kann zwar der Gruppe von Betrieben zugerechnet werden, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Der Störgrad des bestehenden Landmaschinentechnikbetriebs ist aufgrund seiner</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|--|---|
|     |              | <p>rechtlich gesichert wird.<br/>Westlich des Betriebsgeländes befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Östlich davon auf dem Nachbargrundstück wohnt ein Mitarbeiter des Landmaschinentechnikbetriebes. Der Betriebsinhaber hat die Emissionsquellen auf dem Betriebsgelände vor allem nach Norden in Richtung des Außenbereiches nach § 35 BauGB ausgerichtet. Dadurch konnten Immissionskonflikte bislang vermieden werden. Auf dem nördlichen Betriebsgelände hin zum Außenbereich liegt auch der Waschplatz des Werksstattbetriebes. Dazu empfehlen wir, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, die die Immissions-situation an der südlichen Grenze des bisher unbebauten Geltungsbereiches aufzeigt. Der Untersuchungsrahmen sollte in Abstimmung mit dem Betriebsinhaber erfolgen. Eine Abstandsfläche als Pufferzone zur nächsten Wohnbebauung könnte das Konfliktpotential entschärfen.</p> <p>Eine Verlagerung des Konflikts in das Baugenehmigungsverfahren ist unzulässig (siehe auch BVerwG, Beschluss v. 14.07.1994, 4 NB 25.94), ebenso die Verschärfung eines Nutzungskonfliktes. Das Gebot der Konfliktbewältigung darf von der Planung nicht vernachlässigt werden (vgl. Beschluss des OVG NRW vom 30.06.03, 10 a B 1028/02.NE).</p> <p>Aus unserer Sicht ist eine planungsrechtliche Unzulässigkeit für den Betrieb nicht hinnehmbar. Bauleitplanerische Festsetzungen wären dementsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus hat der Plangeber mögliche immissions-schutzrechtliche Rechtsansprüche künftiger Nachbarn im unbebauten Plangebiet auszuschließen, die aufgrund von Überschreitungen der Richtwerte bei einem Regelbetrieb auftreten könnten. Ohne Kenntnis über die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können wir keine abschließende Stellungnahme abgeben.</p> | <p>Betriebsstruktur d.h. Größe und dem Umfang, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe, als gebietsverträglich zu bewerten.</p> <p>Zu Immissionskonflikten:<br/>Der bestehende Landmaschinentechnikbetrieb liegt auf der Nordseite der Bereler Straße. Westlich des Betriebsgrundstücks liegt eine kleinere Kfz-Werkstatt mit Wohnhaus. Östlich liegen zwei Wohnhäuser. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die als Mischgebiet überplant werden sollen.<br/>Der bestehende Landmaschinentechnikbetrieb ist durch die angrenzende Wohnbebauung und deren Schutzansprüche bereits heute in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt.</p> <p>Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden können. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken. Die Festsetzung einer um sieben Meter zurückgesetzten Baugrenze für die nördlich angrenzenden Grundstücke stellt einen Abstand von insgesamt 13 Metern zwischen neuer Bebauung und dem Grundstück des Landmaschinentechnikbetriebs sicher.</p> <p>Der zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzte erweiterte Bestandsschutz („Fremdkörperfestsetzung“) nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p> |

| Nr. | Name / Datum   | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--|---|---|
|     |  | <p>Mit unseren Anregungen ist auch die Hoffnung verbunden, dass sich die Stadt Salzgitter unbedingt für den Erhalt der örtlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze des Betriebes einsetzt. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung.</p>  | <p>sichert den Landmaschinentechnikbetrieb planungsrechtlich.<br/>Mittels der „Fremdkörperfestsetzung“ werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des Landmaschinentechnikbetriebs im Mischgebiet allgemein zulässig.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten erbringt den Nachweis für die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte zudem für Tage mit hoher Auslastung und nicht für Tage mit alleinigem Regelbetrieb. Für Betriebstage im Regelbetrieb kann daher angenommen werden, dass Emissionen in weitaus geringerem Umfang auftreten. Die Schutzmaßnahmen sind jedoch an Tagen mit hoher Auslastung orientiert.</p> <p>Durch die vorgenannten Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse sichergestellt, dass der Landmaschinentechnikbetrieb an seinem bisherigen Standort weiter betrieben und moderat erweitert werden kann.</p> |
| 12. | Avacon Netz GmbH<br>Netzentwicklung u. Leitungsauskunft / 11.07.2018 | <p>Netzentwicklung:<br/>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Zur Versorgung des ausgewiesenen Geltungsbereiches mit Energie ist ein Netzausbau im Wasser, Gas und Strombereich nötig. Dafür wird ein Stellplatz mit einer Grundfläche von 4 x 5m für eine neue Ortsnetzstation benötigt. Dieser sollte sich zentral im Baugebiet auf öffentlichem Grund befinden.</p> <p>Um die Verlegung unserer Versorgungsleitungen mit anderen Baumaßnahmen koordinieren zu können, bitten wir rechtzeitig</p> | <p><b>Der Anregung wurde gefolgt.</b></p> <p>Die Sicherung eines entsprechenden Stellplatzes für die Ortsnetzstation ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer 4 x 5 Meter großen „Fläche für Versorgungsanlagen“ erfolgt.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Änderungen an den Anlagen vorgesehen, sodass der Fortbestand nicht gefährdet ist.</p>  |

| Nr. | Name / Datum  | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|---|---|---|
|     |   | <p>vor Baubeginn um Ihre Nachricht.</p> <p>Bestandspläne, aus dem die Lage unserer Anlagen zu entnehmen ist, fügen wir zur Information der E-Mail bei. Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert bleibt, stehen jedoch für weitere Fragen gern zur Verfügung.</p> <p>Leitungsauskunft:<br/>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von der Avacon Netz GmbH.</p>   |   |
| 13. | WEVG<br>Salzgitter<br>GmbH &<br>Co. KG /<br>24.06.2019                | <p>Bezugnehmend auf Ihre Löschwasseranfrage nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die WEVG ist - unter Berücksichtigung ihrer Verpflichtung zur jederzeitigen Sicherstellung der Trinkwasserversorgung - bereit, für Löschwasserversorgung im (Bereler Straße K 4), über die Hydranten (Bereler Straße) in einem Radius von ca. 150 m um das Projekt angeschlossen sind, eine Löschwassermenge von 40 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Diese Entnahmemöglichkeit besteht ohne rechtliche Verpflichtung seitens der WEVG und steht unter dem Vorbehalt eines ungestörten Regelbetriebes.</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das geplante Baugebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h benötigt. Ein Teil der Löschwassermenge in Höhe von 40 m<sup>3</sup>/h wird durch Hydranten bereitgestellt.</p> <p>Die verbleibende benötigte Menge von 8 m<sup>3</sup>/h wird in Abstimmung mit der Feuerwehr durch unterirdische Löschwassertanks bereitgestellt. Die unterirdischen Löschwassertanks werden im Rahmen der technischen Erschließung des Baugebiets hergestellt.</p> |
| 14. | Landkreis<br>Wolfenbüt-<br>tel /<br>16.07.2018                        | Keine Anmerkungen vorgebracht.  | ---   |
| 15. | Regional-<br>verband<br>Großraum<br>Braun-<br>schweig /<br>17.07.2018 | Den o.g. Bebauungsplan betreffend hatte ich mit Schreiben vom 13.02.2018 darauf hingewiesen, dass das Planungskonzept, welches den im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebieten Windenergienutzung zugrunde liegt, einen 1000-m-Mindestabstand zwischen diesen Vorranggebieten und im jeweiligen FNP dargestellten Wohn- oder gemischten   | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Der angeführte 1000-m-Mindestabstand ist weder ein Ziel noch ein Grundsatz der Raumordnung, sondern</p>  |

| Nr. | Name / Datum                            | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|---|---|---|
|     |   | <p>Bauflächen (u.a.) vorsieht. Auf die Möglichkeit einer Unterschreitung dieses Abstands durch eine heranrückende Wohnbebauung und die damit verbundenen Konsequenzen hatte ich ebenfalls hingewiesen. Die diesbezüglichen Feststellungen besitzen auch weiterhin Gültigkeit, Insofern verweise ich auf das zitierte Schreiben.</p> <p>Mit Schreiben vom 23.04.2018 wiesen Sie darauf hin, dass zwischen dem im RROP 2008 festgelegten Vorranggebiet Windenergienutzung SZ 2 und der mit der 28, FNP-Änderung N.N. der Stadt Salzgitter geplanten Bauflächen-Darstellung auch weiterhin ein Abstand von über 1000 Metern eingehalten wird. Diese Feststellung trifft allerdings nur auf das bereits rechtskräftig festlegte Vorranggebiet Windenergienutzung zu. Bekanntlich befindet sich die 1. Änderung des RROP 2008 im Verfahren, wobei unter anderem auch die Erweiterung des Vorranggebietes SZ 2 in südliche Richtung vorgesehen ist. Die mir vorgelegten Bauleitpläne der Stadt Salzgitter halten den 1000-m-Mindestabstand zu dieser Ihnen bekannten Planung nicht ein (siehe Anlage). Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) stellt der Entwurf der 1, Änderung des RROP 2008 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung dar, das in der Abwägungsentscheidung der Stadt Salzgitter bereits zu berücksichtigen ist (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG).</p> | <p>hat einen orientierenden Charakter. Der 1000-m-Mindestabstand ist Grundlage des Planungskonzepts des Regionalverbandes Großraum Braunschweig, der im Einzelfall auch unterschritten werden kann.</p> <p>Um die Belange der Windenergie im Planverfahren angemessen berücksichtigen zu können, wurde ein Schallgutachten erstellt. Danach ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten nicht zu befürchten, dass die Ausnutzbarkeit des Vorranggebietes Windenergienutzung (Stand: 1. Änderung des RROP 2008, in Kraft getreten am 2. Mai 2020) durch die vorliegende Darstellung einer gemischten Baufläche beeinträchtigt werden könnte. Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Maßstabes von 1:50.000, der bei der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms verwendet wird und der fehlenden Parzellenschärfe, widerspricht die vorgelegte Planung mit einer geringfügigen Unterschreitung des Mindestabstandes nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</p> |
| 16. | Glückauf Immobilien GmbH/<br>17.07.2018 | Keine Anmerkungen vorgebracht.  | ---   |
| 17. | Purena GmbH/<br>18.07.2018              | Keine Anmerkungen vorgebracht.  | ---   |
| 18. | Landwirtschafts-                        | Die Stadt Salzgitter plant die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, um an dieser Stelle ein Mischgebiet festzusetzen, dass  | <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird zum Teil gefolgt.</b>  |

| Nr. | Name / Datum          | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|-----------------------|---|--|
|     | kammer/<br>19.07.2018 | <p>für nicht störende Gewerbebetriebe und die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf insgesamt 24 Grundstücken zur Verfügung stehen soll.</p> <p>Derzeit handelt es sich bei dem 2,5 ha großen Plangebiet um ackerbaulich genutzte Flächen, welche zu überwiegenderen Teilen auch im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Deshalb strebt die Stadt Salzgitter in diesem Bereich eine Änderung des F-Plans hin zur Darstellung als gemischte Baufläche an.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange werden wir im o.g. Verfahren frühzeitig beteiligt und nehmen zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen nach Durchsicht der Unterlagen Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft im Folgenden Stellung.</p> <p>Zunächst verweisen wir auf den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a BauGB. Demnach ist aus unserer Sicht der Wahl des Standorts „Nördlich Bereler Straße“ zu widersprechen, da es sich hier um hochdotierte Ackerflächen von z.T. 70 Bodenpunkten bis hin zu überwiegend 90 Bodenpunkten handelt. Auch aus agrarstruktureller Sicht ist hier den Planungsalternativen „Am Beeke“ und „Nördlich Nienstedter Straße“ Vorrang zu gewähren. Diese Flächen sind z.T. geringer bewertet und eignen sich aufgrund der Flächenzuschnitte eher für eine Bebauung. Diese beiden Alternativen zusammen betrachtet bieten sogar noch etwas mehr Fläche als die 2,5 ha des angestrebten Bebauungsplans.</p> <p>Dränagen, die in der landwirtschaftlichen Fläche verlegt sind, sind rechtzeitig vor Baubeginn abzufangen und umzuleiten, um die Entwässerung auf dem umliegenden Ackerland aufrecht zu erhalten. Dafür empfiehlt sich die Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Bewirtschafter oder Eigentümer der Fläche, der i.d.R. über Kenntnisse über Vorhandensein und Verlauf des Drainage Systems verfügt. Wir weisen darauf hin, dass der</p> | <p>Zur Wahl des Standorts:</p> <p>Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten 28. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine gemischte Bebauung unter Berücksichtigung möglicher Standortalternativen ausführlich beschrieben und abschließend geprüft.</p> <p>Im Rahmen der erfolgten Alternativenprüfung wurde der vorliegende Standort „Nördlich Bereler Straße“ als der am besten geeignete ermittelt. Auf die detaillierte Wiedergabe der im Rahmen der 28. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans getroffenen Aussagen wird an dieser Stelle verzichtet.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan erfolgt in erster Linie eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde geprüft, durch welche Maßnahmen dem Leitbild eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann.</p> <p>Hieraus resultiert u.a. die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung von bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird gesenkt. Nebenanlagen und Garagen werden gemäß des Bebauungsplans Les 8 vollständig auf die GRZ angerechnet. Das begrenzt die Versiegelung für die einzelnen Baugrundstücke und ermöglicht entsprechende Freiflächen. Als weitere Maßnahmen erfolgen die Eingrünung des Mischgebietes zur freien Feldflur und die extensive Bewirt-</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|---|---|
|     |              | <p>westlich des Plangebiets „Nördlich Bereler Straße“ gelegene Wirtschaftsweg unbedingt freizuhalten ist, um die Passierbarkeit für große landwirtschaftliche Maschinen zu jeder Zeit zu gewährleisten.</p> <p>Solche Wege können je nach Jahreszeit auch zur nächtlichen Ruhezeit, sowie an Sonn- und Feiertagen durch Landmaschinen genutzt werden. Diese Lärmimmissionen sind ebenso wie die Immissionen, die aus der Feldbewirtschaftung herrühren (z.B. Lärm, Stäube und Gerüche) von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren. Einen entsprechenden Hinweis in der Begründung würden wir begrüßen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bevorzugen wir auch die Festsetzung des Gebiets als Mischgebiet.</p> <p>Sollte im weiteren Verfahren die Anlage von Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, so verweisen wir auch hier auf die größtmögliche Schonung von noch unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche und empfehlen stattdessen die Umsetzung von produktionsintegrierten Maßnahmen auf landwirtschaftlicher Nutzfläche (z.B. Lerchenfenster) sowie die Entsiegelung von Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen.</p> <p>Anpflanzungen als Immissionspuffer zu dem an das Baugebiet grenzenden Ackerland bieten sich ebenso an, sind aber mit ausreichendem Abstand zur Fläche anzulegen und regelmäßig zurück zu schneiden.</p> <p>Sofern unsere Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden, erheben wir im Grundsatz keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> | <p>schaftung des Regenwasserrückhaltebeckens.</p> <p>Zu Dränagen:<br/>Die Sicherung der Dränagen ist kein Bestandteil der Bauleitplanung. Die vorhandenen Dränagen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Gebietes berücksichtigt.</p> <p>Zum Wirtschaftsweg:<br/>Der westlich des Plangebiets gelegene Wirtschaftsweg befindet sich nicht im Geltungsbereich der Planung und eine Veränderung des Weges soll nicht vorgenommen werden. Eine Erschließung des Baugebietes vom Feldweg aus ist nicht geplant.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zwischen dem Feldweg und dem Baugebiet festgesetzt. Damit wird verhindert, dass der Feldweg zur Erschließung der an ihn angrenzenden Grundstücke genutzt wird. Das Baugebiet wird ausschließlich über die Bereler Straße und die Baustraße erschlossen.</p> <p>Zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung:<br/>Der Hinweis der zu tolerierenden Immissionen wird wie vorgeschlagen in die Begründung und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu Kompensationsmaßnahmen:<br/>Als Abgrenzung zur offenen Feldflur, zur Eingrünung des Gebietes, zum teilweisen Ausgleich des Naturhaushaltes durch unvermeidbare Beeinträchtigungen und zur Landschaftspflege wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine rund 1.890 Quadratme-</p> |



| Nr. | Name / Datum                        | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|-------------------------------------|--|--|
|     |                                     |  | <p>ter umfassenden Fläche festgesetzt, um eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickelt.<br/>Über diese Maßnahme hinaus sind Kompensationsmaßnahmen notwendig. Laut der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 8.769 Werteinheiten, das über das Ökokonto der Stadt Salzgitter ausgeglichen wird.</p> <p>Die Flächen des Ökokontos befinden sich in der Gemarkung Reppner Flur 5, auf dem Flurstück 150/2. Sie liegen nordöstlich vom Salzgittersee und der Westfahlenstraße in der Nähe der Fuhse auf der Fläche „An der neuen Mühle“. Sie werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt.</p> |
| 19. | LGLN / 23.07.2018                   | Keine Anmerkungen vorgebracht.   | ---  |
| 20. | Kreishandwerker-schaft / 23.07.2018 | <p>Sie planen die Ausweisung eines Mischgebiets zur Bebauung mit Gewerbebetrieben und Wohngebäuden und heben dabei darauf ab, dass die bestehenden und neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe das geplante Wohnen "nicht wesentlich" stören.</p> <p>Die Konkurrenz zwischen Wohnnutzung und "nicht wesentlich störender" gewerblicher Tätigkeit wird erfahrungsgemäß Konflikte hervorrufen, sobald die Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben errichtet ist. Wir weisen darauf hin, dass vor allem in der Ausübung des Landmaschinenmechaniker Handwerks im dort vorhandenen Unternehmen aufgrund der immer größeren und stärkeren Maschinenteknik generell und speziell in der Erntezeit Immissionen entstehen, die zwangsweise auch außerhalb der normalen Arbeitszeiten von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr auftreten. Das wird zu Konflikten führen, die schon jetzt in der Planerstellungsphase ausgeschlossen werden können.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Zur Konfliktlage:<br/>Der bestehende Landmaschinenteknikbetrieb liegt auf der Nordseite der Bereler Straße. Westlich des Betriebsgrundstücks liegt eine kleinere Kfz-Werkstatt mit Wohnhaus. Östlich liegen zwei Wohnhäuser. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die als Mischgebiet überplant werden sollen.<br/>Der bestehende Betrieb ist durch die angrenzende Wohnbebauung und deren Schutzansprüche bereits heute in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt.</p>  |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|--|---|
|     |              | <p>Eine Möglichkeit der Entschärfung der Problemlage könnte darin liegen, die gewerblich genutzten handwerklichen Bestandsflächen als Gewerbegebiet mit der Option der Wohnnutzung gemäß des gegenwärtigen Bestandes auszuweisen. Eine Pufferzone zur geplanten Wohnnutzung am nordwestlichen Ortsrand in Form eines Mischgebiets um die bestehende Bebauung herum würde die Betriebstätigkeit und damit die Arbeitsplätze sichern.</p> <p>Mit Interesse lesen wir, dass für den bestehenden Betriebsbestand von Ihnen ein besonderer Bestands- und Weiterentwicklungsschutz geschaffen werden soll. Auch das kann mit der vorgeschlagenen Pufferzone erreicht werden. Wir empfehlen eindringlich, bei der Erstellung der Bauleitplanung die auf Seite 3 Ihres Textes angesprochene Vermeidung von Emissionskonflikten in den Mittelpunkt zu stellen. Eine daraus abgeleitete Gliederung der auszuweisenden Flächen unter Berücksichtigung des größtmöglichen Schutzes der bestehenden handwerklichen Nutzung sollte folgen.</p> <p>Wir empfehlen zudem, die Optionen für Betriebserweiterungen in direkter Kommunikation mit den in der Handwerksrolle eingetragenen Unternehmern abzustimmen und deren Interessenlage in die Erstellung der Entwurfsfassung für einen Bebauungsplan mit einzubeziehen.</p> | <p>Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden können. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken. Die Festsetzung einer um sieben Meter zurückgesetzten Baugrenze für die nördlich angrenzenden Grundstücke stellt einen Abstand von insgesamt 13 Metern zwischen neuer Bebauung und dem Grundstück des Landmaschinentechnikbetriebs sicher.</p> <p>Der zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzte erweiterte Bestandsschutz („Fremdkörperfestsetzung“) nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sichert den Landmaschinentechnikbetrieb. Mittels der „Fremdkörperfestsetzung“ werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des Landmaschinentechnikbetriebs im Mischgebiet allgemein zulässig.</p> <p>Durch die vorgenannten Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse sichergestellt, dass der Landmaschinentechnikbetrieb an seinem bisherigen Standort weiter betrieben und moderat erweitert werden kann. Einer Pufferzone bedarf es daher nicht. Die Betriebstätigkeit und die Arbeitsplätze werden durch die Planung nicht gefährdet.</p> <p>Zu „Gewerbegebiet mit Wohnnutzung“:</p> |

| Nr. | Name / Datum               | Stellungnahme                  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|----------------------------|--------------------------------|---|
|     |                            |                                | <p>Die Festsetzung eines „Gewerbegebiets mit der Option der Wohnnutzung“ ist für den Bestand nicht möglich. Wohnen ist in Gewerbegebieten nur „ausnahmsweise“ und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc. zulässig. Im Bestand soll Wohnen jedoch allgemein und nicht „ausnahmsweise“ zulässig sein.</p> <p>Zum Gewerbelärm vor 7 und nach 18 Uhr:<br/>Im Schallgutachten wurden auch „seltene Ereignisse“ betrachtet und bewertet, bei denen auch nachts gewerbliche Nutzungen (ausnahmsweise) ausgeübt werden. Es konnten in diesem Zusammenhang keine weiteren Konflikte als die bereits dargestellten festgestellt werden. In einem Mischgebiet, wie es im Rahmen des Bebauungsplans Les 8 festgesetzt werden soll, sind nächtliche gewerbliche Tätigkeiten jedoch unüblich. „Seltene Ereignisse“ werden im vorliegenden Fall als unproblematisch eingestuft.</p> <p>Zur persönlichen Absprache:<br/>Ein persönliches Gespräch mit dem in der Handwerksrolle eingetragenen Unternehmer fand im Juli 2020 statt, bei dem die Bedenken und Interessenlage nochmals erörtert wurden.</p> |
| 21. | Vodafone GmbH / 23.07.2018 | Keine Anmerkungen vorgebracht. | ---   |

**Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 08.06.2020 bis 10.07.2020**

| Nr. | Name / Datum                                   | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung |
|-----|--|---|----------------------------------|
| 22. | Avacon Netz GmbH (Netzentwicklung)/ 08.06.2020 | <p>Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.</p> <p>Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen. Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).</p> <p>Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.</p> <p>Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.</p> <p>Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet. Die abgegebenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.</p> | ---                              |
| 23. | Harzwasserwerke/ 10.06.2020                    | Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im markierten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.   | ---                              |
| 24. | Landkreis Wolfenbüttel / 12.06.2020            | Keine Anmerkungen vorgebracht.  | ---                              |

| Nr. | Name / Datum                                   | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--|---|---|
| 25. | Deutsche Telekom/<br>16.06.2020                | Wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 06.07.2018 keine wesentlichen Änderungen ergeben, gilt diese weiterhin. Bitte beachten Sie unseren Trassenverlauf in den Geltungsbe-<br>reichen 2 + 3 in der Anlage.  | ---   |
| 26. | Landwirt-<br>schafts-<br>kammer/<br>16.06.2020 | <p>Wir begrüßen es, dass unsere Hinweise zur Tolerierung landwirtschaftlicher Emissionen ihren Niederschlag in den textlichen Festsetzungen und der Begründung gefunden haben.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird die nördlich festgesetzte Baum-Strauch-Hecke ebenso eine emissionsmindernde Wirkung übernehmen.</p> <p>Bezüglich dieser Hecke merken wir an, dass bei Anlage der Pflanzungen bereits darauf zu achten ist, dass ein ausreichender Abstand gem. § 50 NNachbG zu den angrenzenden Ackerflächen eingehalten wird. Dadurch soll das Hereinwachsen von Wurzelmasse und die Beschattung der Kulturen möglichst vermieden werden. Ebenso ist sicherzustellen, dass die Hecke regelmäßigen Rückschnitten unterzogen wird, wodurch herüberhängendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, entfernt wird.</p> <p>Der erforderliche Ausgleich der durch das Baugebiet hervorgerufenen Eingriffe erfolgt durch die Zuordnung der Planung zu bereits umgesetzten Maßnahmen im Bereich der Repperschen Bucht im Rahmen des Ökopools der Stadt Salzgitter. Dieses Vorgehen in Verbindung mit der konkreten Maßnahme ist aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.</p> <p>Weiterhin halten wir die weiteren Punkte unserer vorherigen Stellungnahme vollumfänglich aufrecht und bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Anmerkungen.</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einhaltung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Das NNachbG ist im Zuge der Herstellung und Unterhaltung der Baum-Strauch-Hecke zu beachten.</p> |

| Nr. | Name / Datum   | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--|---|---|
| 27. | Vodafone GmbH / 24.06.2020                               | Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.  | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Versorgung mit einer Infrastruktur für Telekommunikation wird im Rahmen der technischen Erschließung des Baugebietes abgestimmt.</p>   |
| 28. | WEVG / 29.06.2020  | <p>Zur Versorgung des ausgewiesenen Geltungsbereiches mit Energie ist ein Netzausbau im Wasser, Gas und Strombereich nötig. Dafür wird ein Stellplatz mit einer Grundfläche von 4 x 5m für eine neue Ortsnetzstation benötigt. Dieser sollte sich zentral im Baugebiet auf öffentlichem Grund befinden.</p> <p>Um die Verlegung unserer Versorgungsleitungen mit anderen Baumaßnahmen koordinieren zu können, bitten wir rechtzeitig vor Baubeginn um Ihre Nachricht. Bestandspläne, aus dem die Lage unserer Anlagen zu entnehmen ist, fügen wir zur Information der E-Mail bei.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert bleibt, stehen jedoch für weitere Fragen gern zur Verfügung.</p> | <p><b>Der Anregung wurde gefolgt.</b></p> <p>Die Sicherung eines entsprechenden Stellplatzes für die Ortsnetzstation ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer 4 x 5 Meter großen „Fläche für Versorgungsanlagen“ erfolgt.</p> <p>Der Fortbestand der Anlagen ist gesichert.</p> |
| 29. | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / 29.06.2020 | Es bestehen keine bergbaulichen Beeinflussungen.  | ---   |
| 30. | Polizeiinspektion SZ/ PE/ WF 01.07.2020                  | Bzgl. der Anhörung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 09.04.2020.   | Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.04.2020 bezieht sich auf die Stellungnahme, die im Rahmen der parallel durchgeführten 28. Flächennutzungsplanänderung N. N. eingereicht worden ist und wird im Rahmen dieses entsprechenden Bauleitplanverfahrens behandelt.                   |

| Nr. | Name / Datum                             | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--|--|---|
| 31. | Glückauf Immobilien GmbH/<br>01.07.2020  | Kabel und Leitungen unserer Konzerngesellschaften Salzgitter Flachstahl GmbH und der Telcat Kommunikationstechnik GmbH, in den Bereichen nicht betroffen sind.   | ---   |
| 32. | Handwerkskammer BS-LG-STD/<br>02.07.2020 | <p>Zur genannten Bauleitplanung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 8. April 2020. Nach wie vor sehen wir ein Konfliktpotential zwischen heranrückender Wohnbebauung und dem bestehenden Landmaschinentechnikbetrieb des Landmaschinenmechanikermeisters Christian Weske.</p> <p>Zwar findet sich zur Standortsicherung des Betriebes im Entwurf eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wieder, die wir sehr begrüßen (§ 2 der textlichen Festsetzungen). Dennoch besteht zwischen einer möglichen Wohnbebauung und dem Werkstattbetrieb im Entwurf lediglich ein Abstand von 7 m. Dieser geringe Abstand würde die Anwendung der Fremdkörperfestsetzung aufgrund des Immissionsschutzrechtes wahrscheinlich sehr stark begrenzen.</p> <p>Der geplante Abstand von rund 7 m ist auch laut Schallausbreitungsmodell im Schallgutachten der DEKRA sehr knapp bemessen. Dazu haben wir uns mit dem Schallgutachter ausgetauscht. Im Gutachten wird auf Seite 25 in Nr. 7.5 ausdrücklich darauf hingewiesen, die Baugrenze so festzulegen, dass „eine sichere Einhaltung des Immissionsrichtwertes zu erwarten ist“. Dabei sollte auch Berücksichtigung finden, dass laut aktuellem Entwurf eine zweigeschossige Bauweise geplant wird. Die schalltechnische Untersuchung zeigt die Schallausbreitung für das 1. Obergeschoss.</p> <p>Beim vorliegenden Entwurf sind die Bedingungen nach § 10 der textlichen Festsetzungen zur Errichtung von Außenwohnbereichen grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings wäre</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Zum Abstand:</p> <p>Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden können. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken. Die Festsetzung einer um sieben Meter zurückgesetzten Baugrenze für die nördlich angrenzenden Grundstücke stellt einen Abstand von insgesamt 13 Metern zwischen neuer Bebauung, die sowohl zu Gewerbe- oder/und auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann, und dem Grundstück des Landmaschinentechnikbetriebs sicher.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten erbringt den Nachweis im Übrigen für die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte für Tage mit hoher Auslastung und nicht für Tage mit alleinigem Regelbetrieb. Für Betriebstage im Regelbetrieb kann daher angenommen werden, dass Emissionen in weitaus geringerem Umfang auftreten. Die Schutzmaßnahmen sind jedoch an Tagen mit hoher Auslastung orientiert.</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|---|---|
|     |              | <p>wichtig, die als alternativ genannte Möglichkeit der Errichtung einer 2 m hohen Abschirmmaßnahme (z.B. Wand) nach Süden zum Schutz vor Lärmimmissionen aus der Festsetzung wieder herauszunehmen. Denn durch eine 2 m hohe Wand würde lediglich der Verkehrslärm reduziert. Die gewerblichen Emissionen vom Kfz-Betrieb, besonders aber vom Landmaschinentechnikbetrieb würden bei einer Wandhöhe von 2 m aufgrund der Lage und Höhe der Emissionsquellen nicht wesentlich abgeschirmt. Die Außenwohnbereiche sollten – wie in § 10 der textlichen Festsetzungen aufgeführt – unbedingt nur auf der von der Bereler Straße abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten der geplanten Gebäude zulässig sein.</p> <p>Damit sich kein faktisches Wohngebiet, sondern wie vom Bebauungsplan als Nutzungsziel vorgegeben ein tatsächliches Mischgebiet entwickelt, sollte das Wohnen unmittelbar nördlich des Landmaschinentechnikbetriebes ausgeschlossen werden (horizontale Festsetzung, § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO). Für das Immissionsschutzrecht wäre die Bebauung des Gebietes als Mischgebiet entscheidend, damit auch langfristig die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO gemäß schalltechnischer Untersuchung der DEKRA gelten und nicht die Richtwerte für ein faktisches Wohngebiet. Einem „Etikettenschwindel“ würde somit entgegengewirkt. Denn für die schalltechnischen Schlussfolgerungen aus dem Schallgutachten wurden als Grundlage die Richtwerte für Mischgebiete im Geltungsbereich angenommen.</p> <p>Der Ausschluss des Wohnens unmittelbar nördlich der emittierenden Betriebe hätte den Vorteil, dass neben der Festsetzung einer gemischten Nutzung gleichzeitig das Konfliktpo-</p> | <p>Zur Geschossigkeit:<br/>Das schalltechnische Gutachten betrachtet die Immissionen auf der Höhe des 1. Obergeschosses. Das bedeutet, dass aufgrund der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise, die Immissionen im obersten Vollgeschoss (1. OG) betrachtet werden. Das Erdgeschoss (EG) wird nicht betrachtet. Diese Herangehensweise zur Ermittlung der Immissionen ist üblich.</p> <p>Zu Abschirmmaßnahmen:<br/>Die unter § 10 der textlichen Festsetzungen dargelegten Maßnahmen zum Lärmschutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm stellen Wahlmöglichkeiten dar. Im Bauantragsverfahren sind Schallschutzmaßnahmen individuell nachzuweisen. Sofern ein Außenwohnbereich errichtet werden soll, ist dieser von der Bereler Straße abgewandt oder mit Abschirmmaßnahmen auszuführen. Diese Maßnahmen gelten für das gesamte Baugebiet und nicht nur für die nördlich an die Landmaschinenwerkstatt angrenzenden Flächen. Die Möglichkeit einer Abschirmmaßnahme nicht anzubieten, würde die Gestaltungsmöglichkeiten der Außenwohnbereiche für alle Grundstücke einschränken.</p> <p>Zur Nutzungsmischung:<br/>Die Sicherstellung einer Nutzungsmischung erfolgt erst im Rahmen der Vermarktung und der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Zum Ausschluss des Wohnens unmittelbar nördlich des Landmaschinentechnikbetriebes:</p> |



| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--------------|--|--|
|     |              | <p>tential erheblich reduziert wird. Nicht wesentlich störendes Gewerbe wie Friseure, Kosmetiker, Elektriker oder Büronutzungen wären zulässig. Als städtebaulichen Grund ließe sich die Immissionsvorbelastung nennen.</p> <p>Die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung eines tatsächlichen Mischgebietes würde sich insoweit wesentlich erhöhen - und dadurch kein Wohngebiet entstehen mit lediglich zwei Gewerbebetrieben auf einer konzentrierten Fläche.</p> <p>Besonders überlegenswert erscheint die Verlegung der Erschließungsstraße oder des Wendehammers nach Süden mit der Orientierung zum bestehenden Landmaschinentechnikbetrieb. Eventuell könnte die Erschließungsstraße unmittelbar entlang der Grenzen der Betriebsgelände verlaufen oder zumindest der Wendehammer anders ausgerichtet werden. Dadurch würde sich im Plangebiet ein größerer Abstand zwischen Wohnen und vorhandenem Gewerbe ergeben.</p> <p>Auch sollte die ursprünglich bei der schalltechnischen Untersuchung durch die DEKRA in Erwägung gezogene Schallschutzwand nicht außer Acht bleiben. Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen eine außerordentliche effektive Wirksamkeit zur Konfliktminderung dar.</p> <p>Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p> | <p>Eine Planänderung, in dem das Mischgebiet gegliedert wird und in einem Teilbereich als Mischgebiet mit dem Schwerpunkt Gewerbe festgesetzt und das Wohnen ausgeschlossen wird, würde im Vergleich zum geplanten ungegliederten Mischgebiet nichts an der bereits vorhandenen Gemengelage ändern oder die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs verbessern bzw. weniger einschränken.</p> <p>Auch in einem Mischgebiet mit dem Schwerpunkt Gewerbe sind Nutzungen mit hohen Schutzansprüchen, z.B. Büros, möglich. Des Weiteren hat das Schallgutachten dargelegt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet im überbaubaren Bereich eingehalten werden.</p> <p>Zur Verlegung der Erschließungsstraße/des Wendehammers:</p> <p>Die Festsetzung der Erschließungsstraße wurde u.a. unter ökonomischen Gesichtspunkten getroffen. Eine Verlegung der Erschließungsstraße würde sich ungünstig auf die Parzellierungsmöglichkeiten der künftigen Grundstücke, wie z.B. eine hohe Tiefe, auswirken. In der Folge wären zusätzliche Verkehrswege zur Erschließung notwendig, was wiederum zu einem höheren Flächenverbrauch für die Infrastruktur zur Folge hätte.</p> <p>Die Erschließungsstraße unmittelbar entlang der Grenzen der Betriebsgelände zu verlegen würde zu einer doppelten Erschließung führen, die zu vermeiden ist.</p> <p>Der Wendehammer ist Richtung Norden für das Wenden in einer Linkskurve orientiert und folgt den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt</p> |

| Nr. | Name / Datum                                       | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--|---|--|
|     |  |   | <p>06). In den Richtlinien sind keine in eine andere Richtung (d.h. Wenden in einer Rechtskurve) orientieren Wendeanlagen vorgesehen. Das Abweichen von den Richtlinien wird daher nicht angestrebt.</p> <p>Zur Erörterung der Bedenken:<br/>Die Erörterung der Bedenken zwischen dem Betriebsinhaber und den Planbeteiligten fand im Juli 2020 im Rahmen einer Gesprächsrunde statt.</p> <p>Anmerkung: Der Verweis auf die Stellungnahmen vom 8. April 2020 bezieht sich auf die Stellungnahme, die im Rahmen der 28. Flächennutzungsplanänderung N.N. abgegeben worden ist. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgte im entsprechenden Planverfahren.</p>   |
| 33. | Regionalverband Großraum Braunschweig / 06.07.2020 | <p>Gegenüber der mit dem Bebauungsplan Les 8 „Nördlich Bereler Straße“ geplanten Festsetzung von Mischgebieten im Norden des Stadtteils Lesse bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich rege an, die Ausführungen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem nördlich gelegenen Vorranggebiet Windenergienutzung (Punkt 1,3 der Begründung zum Bebauungsplan) um die wesentlichen Aussagen des dort zitierten schalltechnischen Gutachtens zu ergänzen.</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ihm wird gefolgt.</b></p> <p>Die Begründung wird im Kapitel 1.3 um folgende Aussagen aus dem schalltechnischen Gutachten ergänzt:<br/><i>Das schalltechnische Gutachten betrachtet die Geräuschimmissionen im Plangebiet, die durch den auf der Fläche des Vorranggebietes nördlich gelegenen Windpark mit 36 Windkraftanlagen entstehen. Die Berechnung der Vorbelastung durch die bestehenden 36 Windkraftanlagen erfolgte mit dem „Interimsverfahren zur Prognose der Geräuschimmissionen von Windkraftanlagen“ (Fassung 2015-05.1), für die Berechnung wurde ein durchgängiger Betrieb aller Windkraftanlagen im Tages- und Nachtzeitraum angenommen. Maßgeblich ist jedoch der Betrieb der Anlagen im Nachtzeitraum und in diesem wird der</i></p> |

| Nr. | Name / Datum   | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--|--|--|
|     |  |  | <p><i>Immissionsrichtwert für Mischgebiete im Plangebiet deutlich unterschritten.</i></p> <p><i>Da für die gesamte Ortschaft Lesse im Rahmen der damaligen Genehmigung der Windkraftanlagen der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets angesetzt wurde, werden die geringeren Schutzansprüche eines Mischgebiets deutlich, d.h. um mehr als 5 dB (A) unterschritten. Aufgrund dieser Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ist ein Repowering der Windkraftanlagen möglich.</i></p> <p><i>Durch das Plangebiet ist von keiner weitergehenden Einschränkung des Vorranggebietes auszugehen als die Einschränkung, die bereits durch die bestehenden Schutzansprüche vorhandener Bebauung vorliegt. Die Neuabgrenzung des Vorranggebietes „Windenergienutzung“ (SZ 2) wurde am 2. Mai 2020 im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des RROP 2008 („Weiterentwicklung Windenergienutzung“) rechtskräftig. Die Neuabgrenzung wurde bereits im schalltechnischen Gutachten vom 11.02.2019 mitbetrachtet.</i></p> |
| 34. | Wasser-<br>verband<br>Peine /<br>08.07.2020                            | <p>Wir teilen Ihnen mit, dass das Plangebiet außerhalb unseres Versorgungsgebietes liegt.</p> <p>Innerhalb von Salzgitter-Lesse betrieben wir weder Ver- noch Entsorgungsanlagen. Auch überörtliche Fernleitungen sind unsererseits nicht vorhanden.</p>   | ---  |
| 35. | Industrie-<br>und Han-<br>delskam-<br>mer (IHK)<br>Braun-<br>schweig / | <p>Im Zuge der o.g. Bauleitplanungen soll eine Fläche im Nordwesten von Lesse als Mischgebiet ausgewiesen werden. Wie in der Planbegründung erwähnt, sind im südöstlichen Teil des Plangebietes gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten wir daher angeregt, zu prüfen, inwiefern sich die</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Bei Landmaschinenteknikbetrieben handelt es sich</p>  |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|---|---|
|     | 08.07.2020   | <p>geplante Baugebietsausweisung mit den ansässigen Gewerbenutzungen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten vereinbaren lässt.</p> <p>Der aktuellen Planbegründung ist nun die Feststellung zu entnehmen, dass der handwerklich orientierte Betrieb Walter Weske Landmaschinen (Bereler Straße 25-27) in einem Mischgebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist. Um die geplante Mischgebietsausweisung dennoch zu ermöglichen, soll der Betrieb über eine sog. Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir erneut darauf hin, dass eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO grundsätzlich nicht als geeignete planungsrechtliche Basis zur Fortentwicklung einer gewerblichen Nutzung anzusehen ist. Vielmehr ist zu bemängeln, dass ein Gewerbebetrieb, dessen Standort lediglich über eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO abgesichert ist, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar eingeschränkt wird. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies sehr zu bedauern.</p> | <p>in typischen Fällen um „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Derartige Betriebe sind grundsätzlich nur in Gewerbegebieten zulässig. Würde es sich bei dem bestehenden Betrieb um einen typischen Landmaschinentechnikbetrieb handeln, wären seine Entwicklungsmöglichkeiten am heutigen Standort nicht nur eingeschränkt. Vielmehr wäre der Betrieb aufgrund seiner planungsrechtlichen Unzulässigkeit auf den reinen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz beschränkt.</p> <p>Beim vorliegenden Landmaschinentechnikbetrieb handelt es sich jedoch um einen atypischen Betrieb, der sich im Laufe der Zeit in der Ortslage entwickelt hat. Die Kategorisierung als „nicht erheblich belästigend“ ist daher im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Vielmehr handelt es sich derzeit um einen Betrieb, der sich in die - mit einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet vergleichbare - Ortslage einfügt.</p> <p>Diese Annahme wurde durch die Inaugenscheinnahme des Betriebs im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens bestätigt. Ein Landmaschinentechnikbetriebe kann zwar der Gruppe von Betrieben zugerechnet werden, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Der Störgrad des bestehenden Landmaschinentechnikbetriebs ist aufgrund seiner Betriebsstruktur d.h. Größe und dem Umfang, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe, als gebietsverträglich zu bewerten.</p> <p>Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--------------|---------------|---|
|     |              |               | <p>wurde nachgewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden können. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken. Die Festsetzung einer um sieben Meter zurückgesetzten Baugrenze für die nördlich angrenzenden Grundstücke stellt einen Abstand von insgesamt 13 Metern zwischen neuer Bebauung und dem Grundstück des Landmaschinentechnikbetriebs sicher.</p> <p>Der zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzte erweiterte Bestandsschutz („Fremdkörperfestsetzung“) nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sichert den Landmaschinentechnikbetrieb planungsrechtlich.</p> <p>Mittels der „Fremdkörperfestsetzung“ werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des Landmaschinentechnikbetriebs im Mischgebiet allgemein zulässig.</p> <p>Durch die vorgenannten Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans Les 8 für SZ-Lesse sichergestellt, dass der Landmaschinentechnikbetrieb an seinem bisherigen Standort weiter betrieben und moderat erweitert werden kann.</p> <p>Zu den allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten:<br/>Westlich des Betriebsgrundstücks des Landmaschinentechnikbetriebs liegt eine kleinere Kfz-Werkstatt mit Wohnhaus, östlich liegen zwei Wohnhäuser. Der</p> |

| Nr. | Name / Datum  | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|---|---|---|
|     |   |   | Betrieb ist aufgrund dieser angrenzenden Wohnbebauung und deren Schutzansprüche bereits heute in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt. Durch den Bebauungsplan Les 8 werden keine zusätzlichen Einschränkungen verursacht.  |
| 36. | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig / 10.07.2020 | <p>Wie auch bereits im Zusammenhang mit entsprechenden Flächennutzungsplan (28. Änderung) mit Schreiben vom 08.04.2020 Aktenzeichen BS 001064566-169 Kg mitgeteilt, bestehen seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Braunschweig erhebliche Bedenken gegenüber des Bebauungsplan Les 8 für Salzgitter Lesse „Nördlich Bereler Straße“</p> <p>Aus den Unterlagen geht hervor (Seite 10), dass sich bereits ein Landmaschinenteknikbetrieb im Mischgebiet befindet. Dieser ist, wie Sie schreiben, „weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig“. Der Betrieb hat in diesem Bereich Bestandsschutz und ihm wird noch die Möglichkeit eingeräumt sich weiter entwickeln zu können. Des Weiteren besteht bereits eine Autowerkstatt in der Bereler Str. 43. Es ist zu erwarten, dass es durch das geplante Mischgebiet zu Immissionsüberschreitungen kommt.</p> <p>In der schalltechnischen Prognose zum Bebauungsplan Les 8 für SZ-Lesse „Nördlich Bereler Straße“ von der DEKRA Automobil GmbH, Bericht-Nr. 244-86/A42687/551225861-B01 vom 11.02.2019, hat die Berechnung ergeben, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte in Teilbereichen des Plangebietes vorliegen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Betriebe angesiedelt, deren Tätigkeiten führen bei den anliegenden Flächen der Betriebe zu Überschreitung der Immissionsrichtwerte.</p> <p>Eine begründete Beschwerde (Immissionsrichtwertüberschreitung) eines Anwohners oder eines anderen Gewerbebetreibenden wird zu Betriebseinschränkungen bei dem be-</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/> <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Bei Landmaschinenteknikbetrieben handelt es sich in typischen Fällen um „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Derartige Betriebe sind grundsätzlich nur in Gewerbegebieten zulässig. Würde es sich bei dem bestehenden Betrieb um einen typischen Landmaschinenteknikbetrieb handeln, wären seine Entwicklungsmöglichkeiten am heutigen Standort nicht nur eingeschränkt. Vielmehr wäre der Betrieb aufgrund seiner planungsrechtlichen Unzulässigkeit auf den reinen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz beschränkt.</p> <p>Beim vorliegenden Landmaschinenteknikbetrieb handelt es sich jedoch um einen atypischen Betrieb, der sich im Laufe der Zeit in der Ortslage entwickelt hat. Die Kategorisierung als „nicht erheblich belästigend“ ist daher im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Vielmehr handelt es sich derzeit um einen Betrieb, der sich in die - mit einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet vergleichbare - Ortslage einfügt. Diese Annahme wurde durch die Inaugenscheinnahme des Betriebs im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens bestätigt.</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--------------|--|--|
|     |              | <p>troffenen Gewerbebetrieb führen, da das Gewerbeaufsichtsamt nur anstreben kann, Lärm seitens der Firma zu reduzieren. Im Einzelfall könnte diese Betriebseinschränkung zu einer Betriebseinstellung oder Aufgabe des Standortes führen.</p> <p>Eine Ansiedlung von Gewerbe im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird erschwert bzw. kann nicht erfolgen aufgrund der schon vorhandenen Vorbelastung der vorhandenen Gewerbe.</p> <p>Anmerkung: Eine Betrachtung des Gewerbelärms für die Nacht ist nicht erfolgt. Dieses kann solange vernachlässigt werden, sofern kein Gewerbe in der Nachtzeit seine Tätigkeiten ausführt bzw. ausführen darf.</p> <p>Sollte das vorhandene Gewerbe seine Tätigkeiten in der Nachtzeit durchführen, ist davon auszugehen, dass im südöstlichen Planbereich die Fläche der Überschreitung der Immissionsrichtwerte vergrößert wird. In diesem Fall würde die auf Seite 15 (Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit) beschriebene Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans, dass auf die Bebauung in den kleinen Teilflächen, wo die Immissionsrichtwertüberschreitung schon vorhanden ist, untersagt wird, nicht ausreichend sein.</p> | <p>Der Störgrad des bestehenden Landmaschinentechnikbetriebs ist aufgrund seiner Betriebsstruktur d.h. Größe und dem Umfang, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe, als gebietsverträglich zu bewerten.</p> <p>Mittels der „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des Landmaschinentechnikbetriebs im Mischgebiet allgemein zulässig.</p> <p>Zu Immissionsüberschreitungen und Beschwerden: Der Bebauungsplan sieht aufgrund der Emissionen für das im Norden an den Betrieb angrenzende Grundstück eine um sieben Meter zurückgesetzte Baugrenze vor. Das Baufenster des Grundstücks wurde so ausgestaltet, dass die Emissionsrichtwerte für ein Mischgebiet auf der überbaubaren Grundstücksfläche lt. Schallgutachten eingehalten werden, d.h. der überbaubare Bereich genügt hinsichtlich der Flächenqualität den Anforderungen eines Mischgebiets.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten erbringt den Nachweis für die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte zudem für Tage mit hoher Auslastung und nicht für Tage mit alleinigem Regelbetrieb. Für Betriebstage im Regelbetrieb kann daher angenommen werden, dass Emissionen in weitaus geringerem Umfang auftreten. Die Schutzmaßnahmen sind jedoch an Tagen mit hoher Auslastung orientiert.</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--------------|---------------|--|
|     |              |               | <p>Westlich des Betriebsgrundstücks des Landmaschinentechnikbetriebs liegt eine kleinere Kfz-Werkstatt mit Wohnhaus. Östlich liegen zwei Wohnhäuser. Der bestehende Betrieb ist durch die angrenzende Wohnbebauung und deren Schutzansprüche bereits heute in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt und müsste bereits heute mit „begründeten Beschwerden“ aufgrund Immissionsrichtwertüberschreitungen von Anwohnern rechnen. Der räumliche Abstand zwischen dem Betrieb und der künftig nördlich zulässigen Bebauung wird aufgrund der festgesetzten Baugrenze nicht geringer sein, als der Abstand zur östlich bestehenden Bebauung.</p> <p>Zur weiteren Ansiedlung von Gewerbe trotz vorhandener Vorbelastung:<br/>Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Es ist nicht zu vermuten, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe aufgrund der „Vorbelastung“ erschwert bzw. verhindert wird. Der überbaubare Bereich, auf dem sich Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, genügt hinsichtlich der Flächenqualität den Anforderungen eines Mischgebiets. Diese Fläche ist frei von Vorbelastungen. Die immissionsbedingten Vorbelastungen treten nur außerhalb der überbaubaren Flächen auf.</p> <p>Zur Anmerkung/nächtlicher Gewerbelärm:<br/>Eine Betrachtung des Gewerbelärms für die Nacht ist nicht erfolgt. In einem Mischgebiet sind nächtliche gewerbliche Tätigkeiten unüblich.</p> |



| Nr. | Name / Datum  | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|---|---|---|
|     |   |   | Im Schallgutachten wurden „seltene Ereignisse“ betrachtet und bewertet, bei denen auch nachts gewerbliche Nutzungen (ausnahmsweise) ausgeübt werden.  |
| 37. | Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e. V. / 10.07.2020 | Wir bitten darauf zu achten, dass die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) erfolgt.      | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einhaltung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Das NNachbG ist im Zuge der Herstellung und Unterhaltung der Baum-Strauchhecke zu beachten.</p>  |
|     |   | Der Weißdorn gehört zu den anfälligen Pflanzenarten und ist Wirt für Feuerbrand an Obstbäumen, deshalb empfehlen wir den Weißdorn aus der Anpflanzungsliste herauszunehmen. | <p><b>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Der Weißdorn ist ein weitverbreiteter Strauch heimischer Hecken und wird auch zunehmend in Gärten gepflanzt, weil das Bewusstsein für heimische Gehölze zugenommen hat.</p> <p>Es ist nicht nachgewiesen, dass sich die Verbreitung des Feuerbrandes mittels Pflanzverzicht verhindern lässt.</p> <p>Da die Pflanzliste eine Auswahl zulässt, kann der Weißdorn bei der Anpflanzung der Baum-Strauchhecke vernachlässigt werden. Der Hinweis wurde am 17.07.2020 an den Städtischen Regiebetrieb (SRB), der die Baum-Strauch-Hecke pflanzt und pflegt, zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p> <p>Auf die Veränderung der Pflanzliste im laufenden Bebauungsplanverfahren wird verzichtet.</p> |

## Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.07.2020 bis 31.08.2020

| Nr. | Name / Datum   | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|--|--|--|
| 38. | Ein Betriebsinhaber und Anwohner der Bereler Straße / 02.07.2020 | <p>Ich verweise hiermit nochmals auf mein Schreiben vom 15.04.2020. Durch geplante Wohnbebauung im Norden meines Betriebes, sehe ich meine berufliche Tätigkeit erheblich eingeschränkt.</p> <p>Gründe hierfür sind Konflikte mit neuen Grundstücksnachbarn aufgrund Lärm, der von meinem Gewerbebetrieb ausgeht.</p> <p>Ich schlage vor, ausschließlich Gewerbeflächen nördlich meines Betriebes auszuweisen (stilles Gewerbe), um Konfliktpotential mit privaten Nachbarn zu entschärfen.</p> <p>Ich schließe mich hiermit der Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 02.07.2020 in vollem Umfang an.</p> <p>Für Rücksprachen und auch Ortsbegehungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>  | Siehe Abwägung / Form der Beantwortung zur Stellungnahme vom 13.07.2018, lfd. Nr. 2. |
| 39. | Ein Betriebsinhaber und Anwohner der Bereler Straße / 07.08.2020 | <p>Als Inhaber der Landmaschinenwerkstatt, Bereler Straße 25/27 in 38228 Salzgitter, erhebe ich hiermit folgende Bedenken:</p> <p>Mein Betrieb ist im Jahr 1969 seitens der Stadt Salzgitter als Landmaschinenhandel und Reparaturwerkstatt genehmigt worden. Bis zum heutigen Tage wird auf diesem Grundstück dieses Gewerbe ausgeübt.</p> <p>Durch ein Neubaugebiet im Norden meines Betriebes, ohne Einhaltung von Mindestabständen oder Schallschutzmaßnahmen, sehe ich die bisherige Ausübung meiner gewerblichen Tätigkeit erheblich eingeschränkt.</p> <p>Ich schließe mich hiermit der Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 29.07.2020 in vollem Umfang an. Für Rücksprachen und auch Ortsbegehungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> | Siehe Abwägung / Form der Beantwortung zur Stellungnahme vom 13.07.2018, lfd. Nr. 2. |

| Nr. | Name / Datum            | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|-------------------------|--|--|
| 40. | Ein Bürger / 26.08.2020 | <p>Wenn noch möglich, würde ich gerne vorschlagen, dass bei den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung der §II und §III geändert wird.</p> <p>Bei §II: Es sollte auch möglich sein, eine Garage/Carport mit einem Flachdach zu bauen.</p> <p>Bei §III: Es sollten auch schwarz bzw. grau/anthrazit Farben mit aufgenommen werden.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Flachdächer für Garagen und Carports widersprechen dem Ziel der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, das neue Baugebiet in das durch zahlreiche Baudenkmale geprägte SZ-Lesse zu integrieren. Vor allem geneigte Dächer für Nebenanlagen tragen maßgeblich zu einem harmonischen und attraktiven Gesamtbild eines Baugebietes bei. Nebenanlagen wie Carports und Garagen stellen inzwischen einen großen Anteil der gesamten Baumasse und prägen ein Quartier maßgeblich mit, weshalb entsprechende Regelungen getroffen worden sind.</p> <p>Die Dachfarben Schwarz und Grau/Anthrazit wurden bewusst nicht in die Auswahlliste der möglichen Dachfarben aufgenommen, da diese Farben maßgeblich nicht die Dachlandschaft von SZ-Lesse prägen. Um das neue Baugebiet optisch in die Ortslage Lesse integrieren zu können, ist es wichtig, bestehende gestalterische Merkmale aufzunehmen. Schwarze und Graue/Anthrazitfarbene Dächer gehören nicht dazu.</p> |

**Ergebnisse der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über die Offenlage vom 30.07.2020 bis 31.08.2020**

| Nr. | Name / Datum               | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung   |
|-----|----------------------------|---|--|
| 41. | Handwerkskammer BS-LG-STD/ | Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 10. Juli 2018 und 2. Juli 2020 und halten an unseren Anregungen | Siehe Abwägung / Form der Beantwortung zu den Stellungnahmen vom 10.07.2018 und 02.07.2020, lfd. |

| Nr. | Name / Datum                          | Stellungnahme   | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|---------------------------------------|---|---|
|     | 29.07.2020                            | <p>und Bedenken fest.</p> <p>Unsere Anmerkungen aus dem Gespräch vom 6. Juli 2020, für das wir uns nochmals bedanken, bitten wir ebenfalls als Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen. Auch erinnern wir an unsere E-Mail vom 15. Juli 2020 und die zugesandte Rechtsprechung angesichts der Zulässigkeit und des immissionsschutzrechtlichen Störungsgrades von Landmaschinentechnikbetrieben.</p> <p>Zur Erörterung unserer Anregungen und Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p> | Nr. 11 und 32.  |
| 42. | Landwirtschaftskammer/<br>29.07.2020  | <p>Wir hatten uns zu den in o.g. Planungen zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Belangen bereits mit Schreiben vom 19.07.2018 und 16.06.2020 geäußert.</p> <p>Seit der letzten Beteiligung haben sich keine Änderungen mehr ergeben, sodass wir unsere bisher angeführten Punkte vollumfänglich aufrechterhalten und um Berücksichtigung dieser bitten.</p>   | Siehe Abwägung / Form der Beantwortung zu den Stellungnahmen vom 19.07.2018 und 16.06.2020, lfd. Nr. 18 und 26. |
| 43. | Harzwasserwerke/<br>30.07.2020        | <p>Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im markierten, genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.</p> <p>Bei weiteren Fragen sprechen Sie uns gerne an.</p>   | ---   |
| 44. | Kreishandwerkerschaft /<br>31.07.2020 | <p>Wir beziehen uns auf Ihre Schreiben vom 04.06.2020, 23.07.2020 und 02.07.2020 (i.S. F-Plan) in der oben genannten Angelegenheit.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus handwerklicher Sicht keine Bedenken bezüglich der von Ihnen erstellten Planungen bestehen.</p>   | ---   |

| Nr. | Name / Datum                                       | Stellungnahme  | Abwägung / Form der Beantwortung  |
|-----|--|--|---|
| 45. | Vodafone GmbH (Netzentwicklung) / 18.08.2020       | Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.   | ---   |
| 46. | Vodafone GmbH (Leitungsauskunft) / 18.08.2020      | Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. | ---   |
| 47. | Regionalverband Großraum Braunschweig / 25.08.2020 | Hinsichtlich der ausgelegten Planung verweise ich auf meine im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 06.07.2020.   | Siehe Abwägung / Form der Beantwortung zur Stellungnahme vom 06.07.2020, lfd. Nr. 33. |
| 48. | Wasserverband Peine / 27.08.2020                   | Im Zuge der öffentlichen Auslegung des o. g. Bebauungsplanes sind aus Sicht des Wasserverbandes Peine keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.<br>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.07.2020.  | ---   |

Salzgitter, am 09.09.2020

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,  
Bauordnung und Denkmalschutz