



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Wat 9 für Salzgitter-Watenstedt „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“

Entwurf

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Raumordnerische Vorgaben	3
1.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
1.5	Vergnügungsstättenkonzept	5
2	Geltungsbereich, Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Bestandsaufnahme	5
2.3	Flächengliederung	6
3	Inhalt des Bebauungsplans	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	11
3.3	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
3.4	Regenwasserbewirtschaftung	13
3.5	Verkehrsflächen	14
3.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.7	Leitungsrechte	14
3.8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	15
4	Besondere Aspekte der Planung	15
4.1	Erschließung und Infrastruktur	15
4.2	Bodenverhältnisse und Altlasten	15
4.3	Denkmalschutz	16
4.4	Waldabstand	16
4.5	Störfallbetriebe	17
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege	17
5	Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)	21
5.1	Einleitung	21
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
5.3	Zusätzliche Angaben	36
6	Verfahrensablauf und Abwägung	38
7	Eingriff in andere Planungen	39
8	Durchführung und Kosten	39

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Planungsbereich liegt südwestlich der Ortslage von Watenstedt, eingegrenzt von der „Industriestraße Mitte“ und der „Watenstedter Straße“.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Wat 7 für Salzgitter-Watenstedt „Ortslage“ (Rechtskraft 15.10.1998) setzt für die westliche Teilfläche des Bebauungsplans WAT 9 „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“ Verkehrsflächen und Verkehrsgrün fest. Für die östliche Teilfläche ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zusätzlich bestehen auf beiden Teilbereichen flächendeckende Anpflanzfestsetzungen für Gehölze sowie Offenland-Bereiche.

Geplant ist die Errichtung einer multimodalen „Green Energy Tankstelle“ und eines bewachten LKW-Stellplatzes inklusive Gastronomie.

Bei der geplanten „grünen Tankstelle“ wird zukunftsweisend nicht nur der Verkauf von fossilen Brennstoffen angeboten; ein Schwerpunkt liegt in dem Angebot von neuen Energieträgern, wie z. B. Strom, Wasserstoff, Flüssigerdgas (LNG), oder synthetischen Kraftstoffen.

Um die Flächen einer baulichen Nutzung zuführen zu können, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der bestehenden bauleitplanerischen Sicherung kann ein bereits vorgeprägter Bereich in Anspruch genommen und damit können an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächenressourcen geschont werden.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Wat 9 „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung der zuvor genannten Einrichtungen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet wird durch die Verbindungsstraße zwischen „Industriestraße Mitte“ und „Watenstedter Straße“ in zwei voneinander getrennte Bauflächen unterteilt. Dabei sieht die Planung vor, die „Green Energy Tankstelle“ auf der östlichen Teilfläche und den LKW-Stellplatz auf der westlichen Teilfläche zu errichten.

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, einen Baustein für die innovative und zukunftsweisende Versorgung in der Region zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Wat 9 „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“ erfolgt gleichzeitig eine Teilaufhebung der Bebauungsplans Wat 7 „Ortslage“ für den überplanten Bereich.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

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

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

Die Fläche selbst ist als „vorhandener Bereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ übernommen. Die Industriestraße Mitte ist als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße, vierspurig“ festgelegt. Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches, verlaufen eine Gashochdruckleitung sowie eine Fernwasserleitung.

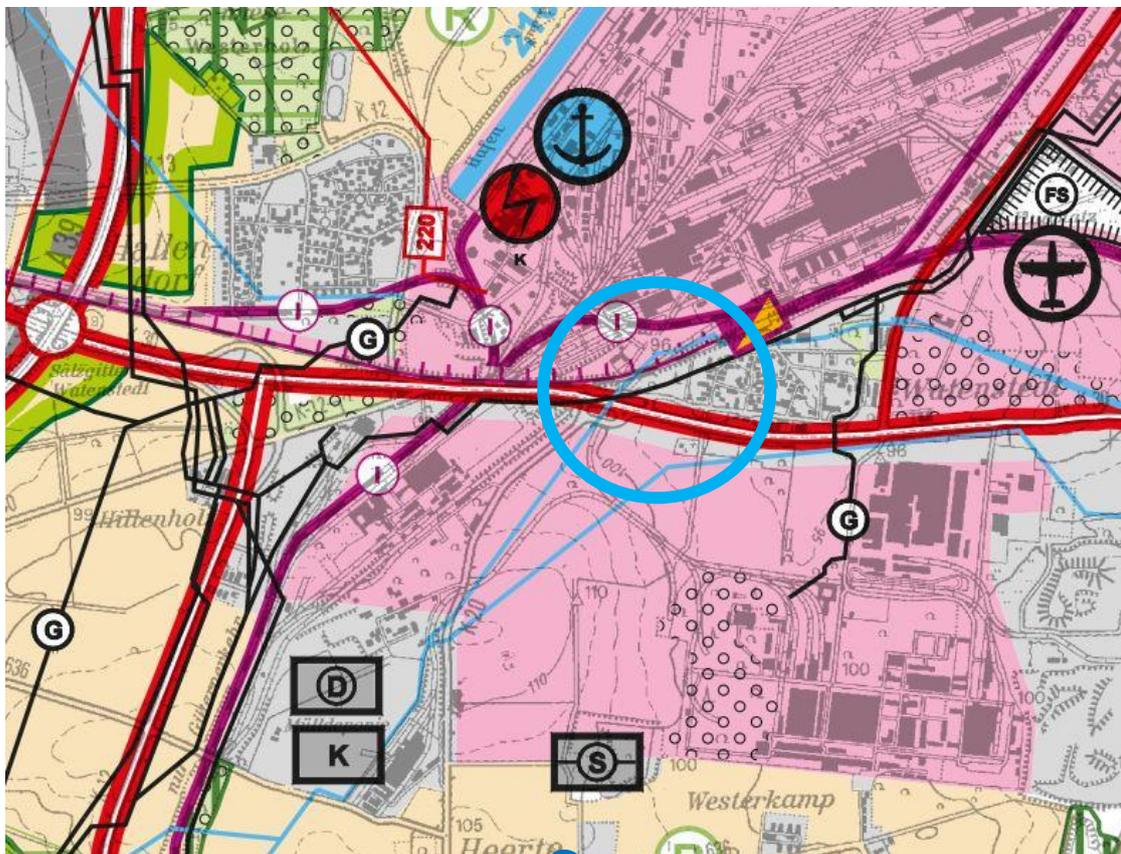


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP  Lage des Plangebietes

Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete befinden sich in über 2.500 m Entfernung südlich im Bereich der Fuhseniederung. Maßnahmen des länderübergreifenden Hochwasserschutzes werden nicht erforderlich. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht somit den bestehenden Zielen der Raumordnung.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter stellt für den westlichen Teil des Bebauungsplans Grünfläche dar, für den eine Änderung in gewerbliche Baufläche erforderlich wird. Um den Bebauungsplan an dieser Stelle aus dem Flä-

chennutzungsplan entwickeln zu können, ist die 107. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplans erforderlich. Die über den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans hinausgehenden Flächen des Bebauungsplans sind bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass es an dieser Stelle keiner Änderung bedarf.

1.5 Vergnügungsstättenkonzept

Der Rat der Stadt Salzgitter hat am 29.11.2017 das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Salzgitter, Endbericht des Büros Stadt + Handel vom 10. Juli 2017, beschlossen, damit eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet erfolgen kann. Dabei unterteilt das Konzept Vergnügungsstätten in die Unterart Spiel, Erotik und Freizeit. Eine stadtweite Verhinderung von Vergnügungsstätten ist nicht beabsichtigt und rechtlich nicht möglich. Wohl aber ist es möglich Bereiche zu definieren, in denen beispielsweise aufgrund der Vorprägung Vergnügungsstätten zulässig sind. Das Vergnügungsstättenkonzept weist solche Positivbereiche aus. In Bereichen außerhalb dieser Positivbereiche wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen. So ist es möglich, Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten perspektivisch zu lenken und mögliche Störungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, sowie Konflikte mit anderen Nutzungen zu vermeiden. Ebenso weist das Vergnügungsstättenkonzept Positivbereiche für bordellartige Betriebe aus. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Positivbereich für Vergnügungsstätten noch in einem Positivbereich für bordellartige Betriebe.

Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts werden Vergnügungsstätten, bordellartige Betriebe und Sexshops ausgeschlossen.

2 Geltungsbereich, Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwestbereich der Ortslage Watenstedt. Er wird im Süden durch die „Industriestraße Mitte“ und im Norden durch die „Watenstedter Straße“ begrenzt. Der Verbindungsstich zwischen den beiden Straßen verläuft mittig durch das Plangebiet. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Straße „Am Neuen Friedhof“ und westlich durch ein Industriegleis abgegrenzt.

Nördlich der „Watenstedter Straße“ befinden sich Waldflächen. Südlich der „Industriestraße Mitte“ liegen Verkehrs- und bestockte Flächen, weiter südlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Etwa 90 m nördlich der Fläche verläuft mit dem Gleis 1923 der Bahnstrecke Salzgitter-Drütte – Salzgitter-Lebenstedt eine weitere Bahntrasse, bevor dort die Gewerbegebietsflächen des Stahlwerks Salzgitter anschließen.

Die Erschließung für beide Flächen erfolgt jeweils von der Watenstedter Straße.

2.2 Bestandsaufnahme

Die Fläche wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich erfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Wat 7 „Ortslage“ für SZ-Watenstedt aus dem Jahre 1998.

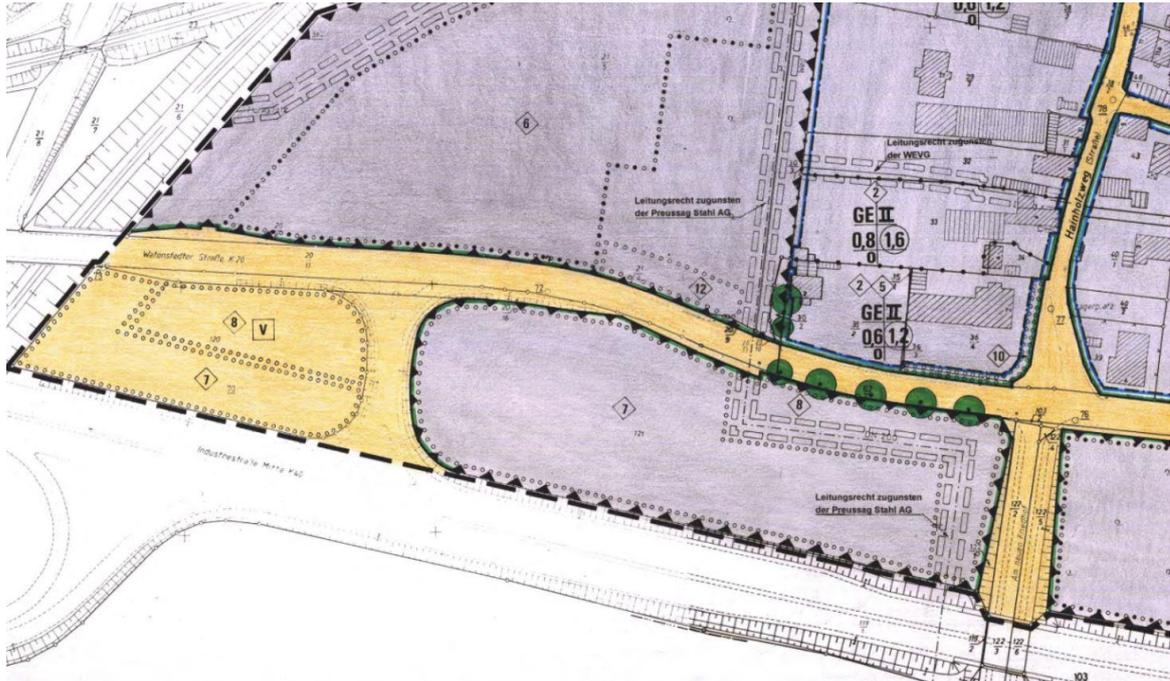


Abbildung 2: Ausschnitt des Bebauungsplans Wat 7 „Ortslage“ für SZ-Watenstedt

Der Bebauungsplan setzt für die westliche Fläche öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ fest. Für die Fläche werden textlich weitere Festsetzungen getroffen. So sind zum einen Gehölze als Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen, zum anderen ist ein Offenlandbereich mit maximal zweischüriger Mahd anzulegen.

Der östliche Bereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Auch an dieser Stelle ist die gesamte Fläche mit Anpflanzfestsetzungen belegt. Entlang der Watenstedter Straße sind die fünf Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt.

2.3 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe in qm
Gewerbegebiet (GE)	ca. 22.681
Straßenverkehrsfläche	ca. 17.147
Insgesamt	ca. 39.828

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Plan ist, obwohl für einen konkreten Vorhaben vorgesehen, ein sog. Angebotsplan. Aufgrund des geplanten Nutzungsspektrums erfolgt für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Da hier ohne die Festsetzung von Nutzungsausschlüssen alle Arten der Nutzungen gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zugelassen wären, werden über eine textliche Festsetzung bestimmte Arten baulicher Nutzung ausgeschlossen. Dabei greift der Bebauungsplan auf die Gliederungsmöglichkeit des § 1 Abs. 4 BaunVO respektive die Ausschlussformulierung für allgemein zulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BaunVO sowie § 1 Abs. 9 BaunVO zurück.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) entspricht für den östlichen Teilbereich der bereits bestehenden Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1998. Für den westlichen Teilbereich wird statt der öffentlichen Verkehrsfläche erstmals Gewerbegebiet festgesetzt.

Störfallbetriebe i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt um zum einen die angrenzenden Gewerbegebietsflächen, zum anderen die Verkehre auf den angrenzenden Verkehrswegen zu schützen. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 Satz 1 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass durch schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Aufgrund des bestehenden schutzbedürftigen städtebaulichen Umfelds ist die Einhaltung der in der Störfallverordnung (12. BImSchV) genannten Abstände nicht –bzw. nur mit baulichen Maßnahmen- möglich. Grundlage bildet der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ – Umsetzung § 50 BImSchG, Anhang 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen- Achtungsabstände, einschließlich 2. Korrektur des Leitfadens KAS 18.

Der Anhang 1 der 12. BImSchV regelt die Mengen gefährlicher Stoffe, ab deren Lagergröße eine Einstufung als Störfallbetrieb gegeben ist. Hierbei maßgebend ist der untere Schwellenwert als Einstiegsgröße für die untere Klasse. Für Erdölzeugnisse und alternative Kraftstoffe liegt die untere Schwelle bei 2.500.000 kg und die obere bei 25.000.000 kg. Im Bereich der Tankstelle ist auch die Option einer Betankung mit Wasserstoff vorgesehen. In der 12. BImSchV, Anlage 1 ist Wasserstoff mit einer unteren Klasse ab 5.000 kg (rd. 60.000 m³) und oberen Klasse ab 50.000 kg (rd. 600.000 m³) aufgeführt. Für die Lagerung von LNG ist die Schwelle für die untere Klasse bei 50.000 kg und die obere bei 200.000 kg angesiedelt. Auch unter kumulativer Betrachtung sämtlicher Gefahrenstoffe wird die geplante Tankstelle Lagerkapazitäten unterhalb des unteren Schwellenwertes besitzen, so dass die Störfallverordnung für Tankstellen bzw. die geplante Tankstelle nicht zutreffen wird. Es wird festgesetzt:

§ 1 Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind in dem Gewerbegebiet unzulässig.

Das Areal soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Emissionskontingente für den Planbereich neu zu definieren. Grundlage dazu bildet die DIN 45691. Anhand des schalltechnischen Gutachtens wurde geprüft, inwiefern Schutzansprüche in der Nachbarschaft zu entsprechenden schalltechnischen Einschränkungen der überplanten Flächen führen.

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 (unter Beachtung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in die Abwägung einzustellen.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt aufgrund des Schutzanspruches der Nachbarschaft eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen mit einer Gliederung der Gewerbeflächen (GE). Hierbei sind die nördlich und östlich des Plangebiets festgesetzten Gewerbegebiete des Bebauungsplans Wat 7 maßgebend und der Friedhof südlich der Industriestraße Mitte. Zusätzlich wurde die Wohnbebauung im Bereich der Straße „Finkenherd“ (rd. 1.300 m nordwestlich in Salzgitter-Hallendorf) berücksichtigt, da es sich in dieser Abstrahlrichtung um die maßgebende schutzwürdige Bebauung handelt.

Um das abstrakte Planungsinstrument „Emissionskontingent“ auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelvorhaben handhabbar zu machen bzw. um Schallpegelminderungen durch abschirmende Maßnahmen (Wall, Wand, Gebäude etc.) zu berücksichtigen, lässt der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen textlich zu. So kann eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. Ordnung der Betriebsabläufe dafür sorgen, dass der tatsächlich nutzbare („wahre“) Schallleistungspegel höher als der „immissionsbezogene“ Kennwert ist.

Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des zugehörigen Genehmigungsverfahrens abschließend zu erbringen.

§ 2 *Das Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften schalltechnisch gegliedert.*

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK in dB(A) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

<i>Teilfläche</i>	<i>LEK, tags 6.00 – 22.00 Uhr</i>	<i>LEK, nachts 22.00 – 6.00 Uhr</i>
<i>TF 1</i>	<i>53</i>	<i>45</i>
<i>TF 2</i>	<i>56</i>	<i>47</i>
<i>TF 3</i>	<i>60</i>	<i>50</i>

Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBL. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Aufgrund der unterschiedlichen Abstände der schutzwürdigen Nutzungen zu dem geplanten Gewerbegebiet lässt das Gutachten Zusatzkontingente zu, welche gebunden über einen Richtungssektor weitere Emissionen regeln. Die Schutzansprüche werden weiterhin gehalten. Diese setzt der Bebauungsplan zusätzlich fest.

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$.

Teilfläche	Richtungssektor [A] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N	Richtungssektor [B] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N	Richtungssektor [C] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N	Richtungssektor [D] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N	Richtungssektor [E] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N
TF1	10 / 4	10 / 8	0 / 9	10 / 7	6 / 0
TF2	10 / 4	10 / 8	0 / 9	10 / 7	6 / 0
TF3	10 / 4	10 / 8	0 / 9	10 / 7	6 / 0

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Einzelnachweis ist zulässig.

Um zu gewährleisten, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art in einem Gewerbegebiet ihren Standort finden können, ist es erforderlich, ein Gewerbegebiet frei von Emissionskontingenten oder mit Emissionskontingenten, die hoch genug angesetzt sind, vorzuhalten (siehe BVerwG Urt. vom 7. Dez. 2017 – 4 CN 7.16 – (VGH München)).

Hierfür sind extern folgende zwei Gewerbegebiete als Ergänzungsgebiete ohne Emissionsbeschränkungen vorgesehen:

Bad 48, 1. Änderung für SZ-Bad „Kniestedter Kreuz“

Leb 88, 1. Änderung für SZ-Lebenstedt „Gewerbegebiet südl. der Weißestraße“

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Unter die allgemeinzulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Für den Einzelhandel stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass sie vorliegend ausgeschlossen werden. Beherbergungsbetriebe zeichnet aus, dass in ihnen eine Überlassung von Übernachtungsmöglichkeiten unabhängig von einem Nutzungszeitraum erfolgt. Typische Vertreter sind Hotels und Pensionen. Aufgrund der hohen Lärmbelastung der angrenzenden Industriestraße Mitte sowie der grundlegenden Einbettung der Fläche in Gewerbegebiete erfolgt ebenfalls der Ausschluss.

§ 3 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

§ 4 In dem Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Der Rat der Stadt Salzgitter hat 2017 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen, damit eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet erfolgen kann. Insbesondere werden im Vergnügungsstättenkonzept Positivbereiche definiert.

Für das Plangebiet sieht das Konzept keine Positivbereiche vor. Deshalb sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. In Salzgitter-Bad und Salzgitter-Lebenstedt stehen als Standorte von Vergnügungsstätten laut Vergnügungsstättenkonzept zur Verfügung:

- für die Unterart Spiel das Fachmarktzentrum An der Erzbahn,
- für die Unterart Erotik sowie Bordelle und bordellartige Betriebe das Gewerbegebiet Porschestraße.

Für Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit wird eine Einzelfallprüfung empfohlen.

Um Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Plangebiet zu verhindern und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Bereich zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zusätzlich liegt für den Bereich eine Lärmvorbelastung vor, welche Wohnnutzungen, auch betriebsbedingtes Wohnen, nur unter erschwerten Bedingungen ermöglicht. Zur Vermeidung von Einschränkungen durch Wohnnutzungen wird das betriebsbedingte Wohnen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind grundsätzlich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig; Gewerbegebiete sind dabei jedoch eher weniger geeignet derartige Nutzungen aufzunehmen. Nutzungen für soziale Zwecke sind i.d.R. auch nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig. Insofern werden aufgrund der Lage des Plangebietes und in Kenntnis der vorgesehenen Nutzung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt ausgeschlossen:

§ 5 In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In der Stadt Salzgitter sind Vergnügungsstätten der Unterart Erotik sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nur in bestimmten Positivbereichen zulässig. Aufgrund der planungsrechtlichen Zuordnung eben dieser zu den Gewerbebetrieben, bedarf es einer gesonderten Festsetzung, um dem Vergnügungsstättenkonzept Rechnung zu tragen. Es wird weitergehend festgesetzt:

§ 6 In dem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe der Nutzungsarten „Bordell“ und „Sexshop“ (Einzelhandelsgeschäft mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment) unzulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Dabei wird Bezug genommen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Wat 7 für die nördlich der Watenstedter Straße gelegenen Gewerbegebiete. Die ebenda festgesetzte Grundflächenzahl variiert zwischen 0,6 und 0,8 und die korrespondierende Geschossflächenzahl von 1,2 bis 1,6. Durchgängig sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des Nutzungsbedarfs mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 und die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Damit orientieren sich die Werte an den bereits im Urplan für die angrenzenden Flächen getroffenen Festsetzungen. Es erfolgt eine städtebauliche Eingliederung in das vorhandene Umfeld.

3.2 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist üblicherweise von unterschiedlichen Baukörpern auszugehen, so dass die Festsetzung einer Bauweise hinderlich sein kann. Die Kann-Vorschrift des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, von der Festsetzung einer Bauweise keinen Gebrauch zu machen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist die Anordnung der Baukörper bereits hinreichend bestimmt; insofern bedarf es keiner weiteren Regelung.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Süden, im Osten und Westen weitestgehend mit 5 m Abstand festgesetzt. Entlang der Industriestraße Mitte und deren Anbindung dient die Baugrenze der Abstandshaltung der Gebäude entlang der vielfrequentierten Straßen. Im Osten und Westen und teilweise auch im Süden dient sie zusätzlich zum Schutz angrenzend bestehender Gehölze. Im Bereich der Watenstedter Straße sowie in dem hier vorliegend geplanten Gewerbegebiet verlaufen zahlreiche Leitungen, welche aufgrund der einzuhaltenden Schutzstreifen für die Lage der Baugrenze Rechnung tragen. In den durch Leitungen unbelasteten Bereichen wird der Abstand ebenfalls mit 5 m festgesetzt. Auf den nordöstlichen Flächen des Gewerbegebietes verlaufen, die Watenstedter Straße südlich begleitend, zahlreiche Leitungen von Energieversorgern. Um hier eine direkte Überbauung mit Hauptkörpern vorsorglich auszuschließen, wird die Baugrenze mit einem 6 m Abstand zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Leitungen vor Ort einzumessen sind, um ihre genaue Lage zu bestimmen. Die endgültig festgestellte Lage der Leitung ist maßgebend für den daraus resultierenden Leitungsschutzstreifen und die ggf. resultierenden Einschränkungen.

3.3 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm erheblich vorbelastet. Zur Ermittlung der Geräuschsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann Part-GmbH Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan WAT 9 „Gewerbegebiet südwestlich der Ortslage“ in Salzgitter-Watenstedt, 15.12.2023).

3.3.1 Schallbelastung

Straßenverkehr

Für die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm wurden die Emissionen der maßgeblichen Straßenabschnitte der südlich angrenzenden Industriestraße Mitte berücksichtigt. Die Prognosewerte für 2030 lagen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 17.700 Kfz vor. Aufgrund der geringen Verkehre auf der Watenstedter Straße sowie der Straße Am Neuen Friedhof waren diese Verkehrswerte zu vernachlässigen.

Ausgehend von diesen Voraussetzungen ermittelt das schalltechnische Gutachten Pegelwerte aus Verkehrslärm im Plangebiet im Nahbereich der Industriestraße-

Mitte von bis zu 80 dB(A) tags und rd. 71 dB(A) nachts. Im Bereich der Watenstedter Straße werden noch Pegel von bis zu 65 dB(A) tags und rd. 56 dB(A) nachts erreicht. Die gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete einzuhaltenden Pegel aus Verkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden flächendeckend überschritten.

3.3.2 Lärmpegelbereiche

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Basis der ermittelten Beurteilungspegel die Festlegung von Lärmpegelbereichen für das Plangebiet. Entsprechend der ermittelten Pegel ist für den Planbereich unter Ansatz der maßgebenden nächtlichen Verkehrsmengen der Lärmpegelbereich V bis Lärmpegelbereich VII zu berücksichtigen.

3.3.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse in Gewerbebauten sind aufgrund der hohen Lärmbelastung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da sowohl die Straßen als auch die Bebauung vorhanden sind und nicht wesentlich geändert werden, sind die Möglichkeiten zur Verbesserung des Lärmschutzes beschränkt.

Insbesondere kommen aktive Schallschutzmaßnahmen etwa in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht in Frage. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h ist auf einer Hauptverkehrsstraße nicht möglich. Für das Plangebiet werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die entsprechenden Festsetzungen werden bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden wirksam. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude werden anhand der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert. Laut oben genannten schalltechnischen Gutachten sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche V bis VII zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan regelt:

§ 7 Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel

V - VII

vorzusehen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gehen von freier Schallausbreitung im Plangebiet aus. So kann eine geschickte Anordnung der Gebäude, Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen. Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des zugehörigen Genehmigungsverfahrens abschließend zu erbringen. Den hierfür erforderlichen Einzelnachweis lässt der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen zu:

§ 8 Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden. Hierzu zählt u.a., dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt oder bauliche Maßnahmen, Eigenabschirmung, etc. erreicht werden.

Zur weiteren Information können zitierte Vorschriften und Richtlinien wie folgt eingesehen werden

5. *Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können im Fachgebiet Stadtplanung, Rathaus Salzgitter, 9. Etage eingesehen werden. Darüber hinaus ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als technische Baubestimmung durch die Niedersächsische Staatskanzlei bekannt gegeben worden (Nds. Ministerialblatt 1991, S.259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941, geändert Nds. Ministerialblatt 2020 Nr. 36/a, S.15).*

3.3.4 Gewerbelärm

Aufgrund der grundsätzlich vorliegenden Gewerbelärmvorbelastung in Salzgitter-Watenstedt und der damit einhergehenden Schwierigkeit diese zu bestimmen wird auf das sog. „Nicht-Relevanz-Kriterium“ der TA-Lärm zurückgegriffen. Im Sinne des Kriteriums kommt es an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufpunkten zu keiner weitergehenden Erhöhung der bestehenden Pegelwerte, wenn für die schalltechnische Berechnung ein um 10 dB(A) geminderter maßgebender Orientierungswert ebenda angesetzt wird. Durch diese Vorgehensweise kann eine Überschreitung sicher ausgeschlossen werden.

Mittels dieser Grunddaten errechnet das Gutachten die zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet.

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen ergeben sich somit die Emissionskontingente und Zusatzkontingente, welche in TF 2 (siehe Kapitel 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung) als Art der baulichen Nutzung aufgenommen sind.

Um das abstrakte Planungsinstrument „Emissionskontingent“ auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelvorhaben handhabbar zu machen bzw. um Schallpegelminderungen durch abschirmende Maßnahmen (Wall, Wand, Gebäude etc.) zu berücksichtigen, lässt der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen textlich zu. So kann eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. Ordnung der Betriebsabläufe dafür sorgen, dass der tatsächlich nutzbare („wahre“) Schallleistungspegel höher als der „immissionsbezogene“ Kennwert ist.

3.4 Regenwasserbewirtschaftung

Eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation kann aufgrund der hydraulischen Auslastung der Niederschlagswasser-Vorflutkanäle und im weiteren Verlauf Einleitung in den Vorfluter (Aue) nur eingeschränkt erfolgen. Eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ist aufgrund der vorherrschenden lößhaltigen/lehmigen Schichten nicht gegeben. Insofern werden im Plangebiet Regenwasserrückhaltungen erforderlich, in welche das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken sowie ggf. erforderlichen privaten inneren Erschließungen eingeleitet wird. Dieses kann in Form von offenen oder unterirdischen Rückhaltemaßnahmen wie z.B. Rigolen oder Stauraumkanälen geschehen.

Um die eingeschränkte Einleitung sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung, dass nicht mehr als 1 (l pro s)/ha in das angrenzende System eingeleitet werden darf.

- § 9 *Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder zwischenzuspeichern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Rückhaltemaßnahme darf einen Wert von 1 (l/s) pro ha nicht überschreiten.*

3.5 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden öffentlichen Straßen werden als Übernahme aus dem rechtskräftigen B-Plan und gemäß dem Bestand festgesetzt.

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

Störungen von streng geschützten Fledermausarten und europäischen Vogelarten zu Fortpflanzungszeiten sind zu vermeiden. Aufgrund des geplanten Baugebietes werden Lebensstätten von Fledermäusen zwar nicht direkt zerstört, durch Sekundärfaktoren (z. B. Licht, Lärm, Vibrationen, Veränderungen des Kleinklimas bei Bau und Betrieb des Baugebiets) können die Tiere veranlasst werden, die Quartiere bzw. Niststandorte dauerhaft zu verlassen, was einer Zerstörung dieser Lebensstätten gleichkommt. Insofern wird zur Minderung der Störungen auf ein nicht erhebliches Maß im Bebauungsplan für die Außenbeleuchtung festgesetzt, dass ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ zu verwenden sind, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Um eine Dichtigkeit des Leuchtkörpers vorzugeben, welche ein Eindringen von Insekten minimiert, wird auf die Vorgabe eines definierten Dichtigkeitsgrades gegenüber Feuchte als IP-Schutzklassen gegen den Schutz vor Eindringen von außen zurückgegriffen.

§ 10 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter (z.B. LED Leuchten mit 3000k oder weniger) zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 (spritzwassergeschützt) aufweisen.

3.7 Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verlaufen südlich der Watenstedter Straße in Ost-West-Richtung Fernmeldekabel der WEVG sowie Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zusätzlich quert eine Telekomleitung das Gewerbegebiet im Nordosten. Diese Verläufe sind mit Ihren Leitungszonen entsprechend zeichnerisch gesichert. Die Abwasserleitung DN 200 der Salzgitter AG, welche das Plangebiet im Osten quert, soll zurückgebaut werden. Insofern erfolgt hier keine weitergehende Sicherung. Die Leitungstrassen werden aus den zur Verfügung gestellten Kartenwerken der jeweiligen Leitungsträger übernommen. Da die Planunterlagen nicht immer die in der Realität vorhandenen Leitungsverläufe widerspiegeln, sind zur Sicherstellung des konkreten Leitungsverlaufes i.d.R. Suchschachtungen erforderlich. Um eine Überbauung der Leitungstrassen nicht grundsätzlich auszuschließen, regelt der Bebauungsplan eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wie folgt:

§ 11 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Leitungsträgers nicht entgegenstehen.

3.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden entlang der Industriestraße Mitte, der Anbindung der Watenstedter Straße an die Industriestraße Mitte, Teilbereichen der Watenstedter Straße sowie der Straße Am Neuen Friedhof Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Bereich der Industriestraße Mitte und ihrer Zufahrt sind hierbei die Verkehrsmengen sowie der vorhandene Ausbau maßgebend, welche ein Zu- und Abfahren nicht zulassen. Im Bereich der Watenstedter Straße wird der Bereich der Einfädelspur auf ebendiese sowie die vorhandene Bushaltestelle ausgenommen. Bei der Straße Am Neuen Friedhof handelt es sich um eine untergeordnete Straße, welche in einem Einschnitt verläuft, um die Industriestraße Mitte kreuzungsfrei zu queren. Zusätzlich bestehen im Flurstück der Straße Gehölzstrukturen, welche ein Zu- und Abfahren nicht erlauben.

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die Watenstedter Straße angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Hier verkehrt die Linie 630 (Ringverkehr über Salzgitter-Lebenstedt Bahnhof und Wolfenbüttel Kornmarkt).

Bahnanschluss besteht am Bahnhof SZ-Watenstedt in ca. 1,0 km Entfernung, oder über die Linie 630 in Salzgitter-Lebenstedt.

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 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist sichergestellt. Zur Versorgung des ausgewiesenen Geltungsbereiches mit Energie ist ein Netzausbau im Strombereich nötig. Dafür wird ein Stellplatz mit einer Grundfläche von 4 x 5 m für eine neue Ortsnetzstation im öffentlichen Raum benötigt.

Der Anschluss an das Entwässerungsnetz ist vorhanden. Aufgrund der begrenzten Einleitkapazität hat eine Regenwasserrückhaltung auf den privaten Flächen zu erfolgen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser ist sichergestellt.

4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten (Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Wat 9, Baugrund- und Grundwassererkundung, Bewer-

tung der Versickerungsfähigkeit, 26.07.2023) stehen im gesamten Planbereich unter der Oberbodenschicht aus schwach humosen Schluffen (0,3 bis 0,5 m), Löss bis zu Tiefen von rd. 1,8 m u. GOK, teilweise durchzogen von Bereichen mit Geschiebelehm. In den weiteren Bohrtiefen von bis zu max. 5,0 m wurde ausschließlich Geschiebemergel angetroffen. Grundwasser wurde bis zu der Tiefe von 5,0 m nicht angetroffen. In den Tonen ist allerdings insbesondere nach intensiven Niederschlägen mit Stau- und Schichtenwasser zurechnen. Für den Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist insofern die Höhe der Geländeoberkante anzunehmen.

Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse stehen sehr schwach durchlässige Böden an, so dass eine Versickerung technisch nicht möglich ist.

Zur Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit wurden erste Sondierungen vorgenommen. Abschließende Ergebnisse liegen noch nicht vor, so dass ein Hinweis auf die Möglichkeit des Vorkommens von Kampfmitteln aufgenommen wird.

4. *Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln. Vor Baufeldfreimachung bzw. Bautätigkeiten hat eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.*

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder seiner direkten Umgebung befinden sich keine Bau- oder Kulturdenkmale.

Da ein Vorkommen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird in den Hinweisen allgemein geregelt:

1. *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 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.*

4.4 Waldabstand

Nördlich der Watenstedter Straße grenzt Waldbestand an.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es wird eine Pufferzone zur Freihaltung von baulichen Anlagen von 100 m für erforderlich gehalten. Der Grundsatz der Raumordnung soll gerade in waldarmen Bereichen beziehungsweise bei Gebieten mit einer besonderen Bedeutung (Vorranggebiet) für Erholung sowie Natur- und Landschaft eingehalten werden. Gleich-

wohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100-m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann, sollte aus Gründen der Gefahrenabwehr ein Sicherheitsabstand von mindestens 35 m gehalten werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Waldflächen keine besondere Funktion für Wald oder Natur und Landschaft aus. Die Watenstedter Straße trennt das Plangebiet von der Waldfläche, so dass zum einen die Erreichbarkeit der Waldfläche z.B. aus Brandschutz-Gründen weiterhin gegeben ist, zum anderen eine hochwertige naturschutzfachliche Funktion zwischen Waldfläche und freier Landschaft nicht gegeben ist. Aufgrund der angrenzenden Lage der Waldfläche an einen öffentlichen Verkehrsweg obliegt dem Waldbesitzer bereits im Bestand eine erhöhte Sorgfaltspflicht.

Um den Aspekten der Gefahrenabwehr gerecht zu werden, erfolgt eine Absicherung von Pflegemaßnahmen innerhalb der Waldparzelle. Dabei werden die örtliche Situation sowie die geplante Nutzung als Gewerbegebiet in die Abwägung einbezogen. Die Baugrenze in dem betroffenen Bereich wird mit einem Abstand von 5 m entlang der Flurstücksgrenze des Gewerbegebietes festgesetzt. Aufgrund der Mindestbreite der Parzelle der Watenstedter Straße von 15 m ist hier bereits ein Abstand von mindestens 20 m gegeben. Die weitergehenden Abstände werden über Pflegemaßnahmen gesichert, so dass dem Belang der Gefahrenabwehr ausreichend Rechnung getragen wird.

4.5 Störfallbetriebe

Die Festsetzung von Gewerbegebiet lässt grundsätzlich Betriebe zu, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als Störfallbetriebe anzusehen sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Zulässigkeit von Vorhaben zu klären, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich „Seveso III - Richtlinie“) auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. In direkter Nachbarschaft bestehen keine Anlagen, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können. Weiter entfernten Störfallbetrieben sind Nutzungen zwischengelagert, welche bereits eine Berücksichtigung eines Schutzanspruches auslösen. Im Plangebiet sind Störfallbetriebe per Festsetzung ausgeschlossen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung entstehen neue Baurechte. Planungsrechtlich gelten die für die Fläche festgesetzten Gehölzstrukturen sowie die Anlage einer maximal zweischürigen Wiese, welche der Bebauungsplan Wat 7 ebenda regelt. Die Planung des Bebauungsplans Wat 9 sieht vor, die geplante Ausgleichsmaßnahme an eine andere Stelle zu verlagern. Infolgedessen setzt der Bebauungsplan in seiner Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Eingangsgröße die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen als Bestand an. Bei der Analyse des Ist-Zustandes hingegen wird auf die aktuell vorhandenen Biotopstrukturen abgestellt.

Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich.

4.6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Veränderungen gegenüber der aktuellen, planungsrechtlich abgesicherten Situation vor Ort ergeben sich aus dem Entfall von Ausgleichsmaßnahmen unter gleichzeitiger Zur-Verfügung-Stellung von Gewerbegebiet.

Die umweltrelevanten Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:	Größe in ha
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	rd. 2,27
Straßenverkehrsflächen	rd. 1,71

Zur Ermittlung der geringfügigen quantitativen Veränderungen der Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Flächen wird zur besseren Nachvollziehbarkeit die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag¹) herangezogen.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*„Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem „Standardwert“ der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

¹) Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

- 3 = mittlere Bedeutung**
2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung
0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.“*

▪ Zitatende

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn ein durch die Planung erzeugter Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Bei der Bilanzierung für den Bestand sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wat 7 – „Ortslage für SZ-Watenstedt“ - in die Bewertung eingeflossen.

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,45 Werteinheiten (WE/ ha), der des Bestandes (Ist-Zustand) 6,81 WE/ ha. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 6,36 Werteinheiten/ ha.

Dies entspricht einer Fläche von 6,36 ha bei einer Aufwertung um eine Werteinheit/ ha. Bzw. einer Fläche von 3,18 ha bei einer Aufwertung um zwei Werteinheiten/ ha. Dieses Defizit ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Die Planung sieht vor, den Ausgleich innerhalb des Kompensationsflächenpools „Heinisches Bruch“ der Niedersächsischen Landesforsten umzusetzen. Der Flächenpool befindet sich im Landkreis Goslar und hat die Umwandlung von Fichtenforsten zu Sumpf- und Bruchwäldern bzw. zu Eichenwäldern zum Inhalt.

Die Maßnahmen vom Kompensationsflächenpool sind geeignet das Defizit des Eingriffs im B-Plangebiet zu kompensieren. Im Vertrag ist die komplette Übernahme der Kompensationsverpflichtung des Vorhabenträgers enthalten. Die Niedersächsischen Landesforsten (NLF) übernehmen vertraglich die Maßnahmen zur Aufwertung und Pflege der Kompensationsfläche für 30 Jahre und weisen dies un- aufgefördert gegenüber der Stadt Salzgitter und dem Investor nach. Der Investor und die Stadt Salzgitter erhalten nach dem Zahlungseingang eine Bestätigung des Übergangs der Kompensationspflicht auf die NLF.

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffsflächen							
Ist-Zustand				Planung			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche (Planung)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Fläche
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Strauch-Baum-Hecke (HFM)	1,66	3	4,98	Gewerbegebiet (OGE)			
Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)	0,61	3	1,83	- versiegelbare Fläche 2,27 * 0,8	1,82	0	0
Straßenverkehrsfläche (OVS)	1,71	0	0	- verbleibende nicht versiegelte Fläche:	0,45	1	0,45
				Straßenverkehrsfläche (OVS)	1,71	0	0
Summe:	3,98			Summe:	3,98		
Flächenwert (Ist-Zustand) der Eingriffsfläche Σ			6,81	Flächenwert (Planung) der Eingriffsfläche Σ			0,45
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)							0,45
– Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist- Zustand)							6,81
Flächenwert für Ausgleich im Baugebiet erbracht (+) / nicht erbracht (-)							- 6,36

4.6.2 Geschützte Arten

Innerhalb des Planbereiches wurden 2022 keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt. Auf Feldhamster wurde ebenfalls 2022 kein Hinweis auf aktuelle Vorkommen festgestellt.

5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

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

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

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Gewerbegebiet, um die Errichtung einer multimodalen „Green Energy Tankstelle“ und eines bewachten LKW- Stellplatzes ermöglichen zu können. Bei der geplanten „grünen Tankstelle“ wird zukunftsweisend nicht nur der Verkauf von fossilen Brennstoffen angeboten; ein Schwerpunkt liegt in dem Angebot von neuen Energieträgern, wie z. B. Strom, Wasserstoff, Flüssigerdgas (LNG), oder synthetischen Kraftstoffen.

Der Bebauungsplan Wat 9 „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“ setzt in seinem Geltungsbereich –mit Ausnahme der bestehenden Straßen– Gewerbegebiet fest. Zwar sind die Flächen bereits durch den Bebauungsplan Wat 7 „Ortslage“ überplant; aufgrund der bestehenden Festsetzungen ist die geplante Nutzung jedoch nicht umsetzbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Wat 9 erfolgt gleichzeitig eine Teilaufhebung der Bebauungsplans Wat 7 für den überplanten Bereich.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,98 ha.

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

Im Baugesetzbuch (BauGB) werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 diejenigen Umweltschutzelange genannt, die im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu beachten sind.

Darüber hinaus ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im § 1a Abs. 3 BauGB ist die Verpflichtung festgehalten bei Bedarf (s. Ergebnis der Eingriffsregelung/Bilanzierung) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Hiermit im Zusammenhang stehen die Vorgaben der §§ 18 - 20 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die Regelungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft enthalten und die Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Falle von Beeinträchtigungen festlegen.

Der § 2 Abs. 4 BauGB regelt für die Bauleitplanung die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung. Sofern Beeinträchtigungen ermittelt und bei Bedarf Ausgleichs- oder Minimierungsmaßnahmen festgelegt werden, ist im § 4c BauGB die Verpflichtung enthalten, Umweltauswirkungen aus Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen (Monitoring).

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz sind neben der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der auf die Fläche der Planung einwirkenden Immissionen oder die von ihr ausgehenden Emissionen zu berücksichtigen. Zur Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen und -emissionen wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält in den §§ 23 bis 30 eine Auflistung möglicher Schutzgebiete und geschützter Teile von Natur und Landschaft, die bei Planungen zu berücksichtigen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop oder andere nach BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft vorhanden.

Gefährdete Brutvogelarten oder Feldhamster wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter weist dem Bereich keine besondere Bedeutung oder Schutzfunktion zu. Als Entwicklungsziel wird nördlich der Industriestraße Mitte die Entwicklung einer Baumreihe gesehen.

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

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist festzustellen, dass die getroffenen Festsetzungen keine Konflikte mit den o. a. Vorgaben auslösen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Methodik

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung behandelt. Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf folgende sogenannte Schutzgüter: Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Für die Bearbeitung sind wiederum relevante Teilaspekte der Schutzgüter zu behandeln:

- Mensch (Gesundheit, Freizeit und Erholung, Wohnen)
- Tiere (Vögel, Hamster und weitere im Einzelfall betroffene Tiergruppen, deren Arten und Lebensgemeinschaften)
- Pflanzen (Biotop, Lebensraumtypen, Pflanzengesellschaften, Pflanzenarten)

- Biologische Vielfalt (Ökosysteme, Lebensgemeinschaften, Arten, Vielfalt)
- Fläche (Flächenverbrauch)
- Boden (Bodentypen, Bodenfunktionen)
- Wasser (Oberirdische Gewässer: Hydrologie, Schadstoffe in Gewässersedimenten; Grundwasser)
- Luft (Luftschadstoffe)
- Klima (Mikroklima, Makroklima)
- Landschaft (außerstädtisches Umfeld, städtisches Umfeld)
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Auswahl und Bewertung der betroffenen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ auf der Grundlage des Bebauungsplans, mit dem die möglichen Auswirkungen des Vorhabens im Vorfeld abgeschätzt werden.

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 Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gehen in erster Linie von den baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans und des Vorhabens aus. Diese sind im Umweltbericht auf ihre Erheblichkeit zu untersuchen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der jeweiligen Ebene der Bauleitplanung in angemessener Weise verlangt werden kann. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Vorfeld abgefordert. Die Ergebnisse dieser Ermittlung werden in dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Der Umweltbericht legt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und ist nicht unwesentlicher Bestandteil der Abwägung.

Die Erheblichkeit wird im Folgenden in vier Stufen unterschieden: **nicht erheblich**, **gering erheblich**, **erheblich** und **sehr erheblich**. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle kommt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

5.2.1.1 Basisszenario

Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Sie sind, bedingt durch die Vornutzung, unversiegelte Ackerflächen.

Die zukünftigen Bauflächen werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Flächen sind bis auf die bestehenden Verkehrsflächen unversiegelt. Am westlichen Randbereich entlang der Bahntrasse sowie im südöstlichen Bereich sind einzelne Baumreihen vorhanden.

Planungsrechtlich gelten die für die Fläche festgesetzten Gehölzstrukturen sowie die Anlage einer maximal zweisechürigen Wiese, welche der Bebauungsplan Wat 7 ebenda regelt. Die Planung des Bebauungsplans Wat 9 sieht vor, die geplante Ausgleichsmaßnahme an eine andere Stelle zu verlagern. Infolgedessen hat der Bebauungsplan in seiner Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Eingangsgröße die

getroffenen Ausgleichsmaßnahmen als Bestand angesetzt. Bei der Analyse des Ist-Zustandes hingegen wird auf die aktuell vorhandenen Biotopstrukturen abgestellt.

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

Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der angrenzenden Industriestraße Mitte und Watenstedter Straße sowie der gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen.

Angrenzend zu dem Plangebiet erfolgt bereits gewerbliche und im weiteren Umfeld industrielle Nutzung.

Vom Änderungsbereich gehen, bedingt durch die vorhandene Nutzung –Landwirtschaft–, geringe Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Bebauung aus. Gleichzeitig sind sowohl der Planungsbereich als auch die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen stark durch Geräusche aus dem Verkehr auf den angrenzenden Industrie- und innerörtlichen Haupterschließungsstraßen sowie den Eisenbahnverkehr belastet.

Maßgebliche Auswirkungen aus dem Plangebiet auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung können vom Vorhaben in Form von Lärm (Gewerbe und Verkehr) und Abgasen (Gewerbe und Verkehr) ausgehen. Dabei grenzt das Gewerbegebiet unmittelbar an die Industriestraße Mitte sowie die Watenstedter Straße an. Bezogen auf den Gewerbelärm wurden in dem Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sicherstellen. In die Betrachtung eingeflossen sind hierbei auch die Vorbelastungen durch Gewerbelärm. Der vorliegende Bebauungsplan hat entsprechende Festsetzungen zum aktiven Schallschutz wie z. B. Festsetzung von Emissionskontingenten getroffen. Der Bebauungsplan schließt Störfallbetriebe gem. § 50 BImSchG zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbereiche aus.

Die Flächen sowie deren nähere Umgebung dienen aufgrund seiner überwiegend gewerblichen und industriellen Nutzung nicht der Naherholung und Freizeitnutzung. Südlich der Industriestraße Mitte befindet sich in rd. 100 m Entfernung zu dem Gewerbegebiet der neue Friedhof, welcher ein Ruhebedürfnis und insofern einen Schutzanspruch auslöst.

Eine besondere Erholungsfunktion der überplanten Flächen für die Bevölkerung ist nicht gegeben. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden auch weiterhin erhalten, so dass hier keine Einschränkung stattfindet.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet selbst ohne wesentliche Bedeutung. Erhebliche Belastungen aus den Nutzungen des Plangebietes werden unter anderem durch die getroffenen Festsetzungen zur Nutzung und durch die schalltechnischen Regelungen begrenzt. Die auftretenden Beeinträchtigungen sind insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

Schutzgut Tiere

Der Änderungsbereich weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Durch die umlaufende Einfassung durch Verkehrswege und Schienen erfolgt eine Trennwirkung, welche die Attraktivität für Kleinsäuger o.ä. reduziert.

Für den Feldhamster ist die Fläche ebenfalls aufgrund der Kleinteiligkeit und Lage der Fläche sowie der unterschiedlichen Fruchtfolge nicht geeignet.

Der vorliegende Kartierbericht zu Brutvögeln und Feldhamstern der Stitz Landschaftsarchitektur GmbH (WAT 7 SZ Watenstedt-Ortslage, 1. Änderung, Vechelde, Juni 2023) hat entsprechend den Kartierungen von Juli 2022 bis Mai 2023 in dem Plangebiet insgesamt drei Vogelarten (Star, Haussperling und Mäusebussard) als Nahrungsgast festgestellt. Brutvorkommen wurden bei den Kartierungen nicht angetroffen. Für Brutvögel des Offenlandes ist die Fläche aufgrund der angrenzenden Verkehrswege und Gehölze nicht geeignet. Lediglich als Nahrungshabitat hat die Fläche eine geringe Bedeutung.

Entsprechend dem § 7 BNatSchG sind sämtliche heimischen Vogelarten besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG. In der Bewertung empfiehlt die Untersuchung insofern, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Bauphase außerhalb der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtphase für Offenlandbrüter durchzuführen bzw. vor Beginn der Brutzeit Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Zur Einschätzung des Feldhamstervorkommens erfolgte im Juli 2023, nach der Ernte, eine Begehung. Die Fläche war noch nicht gegrubbert. Innerhalb des Plangebietes wurde kein Feldhamsterbau kartiert. Der vorhandene Boden mit Löss und Geschiebelehm bietet hat per se gute bis sehr gute Voraussetzungen zur Ansiedlung von Feldhamstern. Laut Leitfaden zur „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“ (BREUER et al. 2016) gehört die Stadt Salzgitter zu den Gebieten, in welchen aufgrund der vorherrschenden Bodentypen auf eine Betroffenheit des Feldhamsters zu achten ist.

Das künftige Einwandern ist jedoch nicht abschließend auszuschließen; es handelt es sich um eine derzeitige Bestandsaufnahme.

Insofern empfiehlt das Gutachten:

Um ein Einwandern von Tieren zu vermeiden, sollte auf der Fläche der Oberboden abgeschoben oder eine Schwarzbrache eingerichtet werden. Das bedeutet, dass die Bodenoberfläche bis zum Baubeginn bzw. bis zur endgültigen Bebauung dauerhaft vegetationsfrei gehalten werden sollte.

Mit weiteren Arten wie Fledermäusen, Amphibien, Reptilien etc. ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Bewertung

Bei den für eine bauliche Nutzung überplanten Flächen handelt es sich um Ackerland. Bezüglich des Schutzgutes Tiere hat das Plangebiet lediglich eine allgemeine Bedeutung. Dies ist auf die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Überformungen und Störungen zurückzuführen. Im Sinne der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten das mögliche Einwandern geschützter Arten zu verhindern. Insgesamt ist die Beeinträchtigung als **gering erheblich** einzustufen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Industriestraße Mitte, der Watenstedter Straße sowie der Straße Am neuen Friedhof bestehen straßenbegleitend einzelne Gehölze, welche allesamt in der Straßenverkehrsfläche zu verorten sind. Besondere oder seltene Pflanzen kommen im Plangebiet nicht vor.

Bewertung

Besondere Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Es wird ausschließlich auf Ackerland für die bauliche Inanspruchnahme zurückgegriffen. Insgesamt ist die Beeinträchtigung als **gering** einzustufen.

Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme von bauleitplanerisch als Verkehrsfläche und Gewerbegebiet gesicherter Fläche vor. Aufgrund der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen steht die Fläche bisher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Insofern bereitet der vorliegende Bebauungsplan eine erstmalige bauliche Nutzung für die weitere Siedlungsentwicklung vor. Auf insgesamt rd. 3,93 ha setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet mit rd. 2,27 ha und öffentliche Verkehrsfläche mit 1,71 ha fest. Dabei sind im Bereich der Verkehrsflächen –bis auf die neu anzulegenden Zufahrten von der Watenstedter Straße– keine weitergehenden Versiegelungen geplant.

Bewertung

Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Stadtgebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut für die erstmalig in Anspruch genommene Fläche als **erheblich** zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Betriebsphase).

Schutzgut Boden

Nach der aktuellen Bodenkarte des Landes Niedersachsen liegt die Planungsfläche in der Bodengroßlandschaft der „Lössbörde“ und in der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“ mit dem Bodentyp „Pseudogley-Parabraunerde“ aus Lösslehm über Geschiebelehm. Das Baugrundgutachten bestätigt dieses durch Ermittlung von schwach humosen Schluffen über Geschiebelehmsschichten. Dieser Boden zeichnet sich durch eine grundsätzlich hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit mit Boden/ Ackerzahlen von 89/ 93 aus. Damit übernimmt der Boden ebenfalls wichtige Filter-, Puffer- und Speicherfunktionen.

Der Bodentyp weist eine hohe Kapazität für Wasser, das pflanzenverfügbar ist, und eine geringe Sickerwasserrate auf.

Gleye besitzen eine geringe Austausch- und Pufferkapazität. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung überformt.

Die Böden weisen ein hohes Bindungsverhalten gegenüber Schadstoffen auf. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist ebenfalls hoch. Die Böden besitzen eine niedrige Anfälligkeit gegen Winderosion und eine mittlere bis hohe Anfälligkeit gegen Wassererosion.

Aufgrund der hohen Boden-/ Ackerzahlen handelt es sich bei der Fläche um einen Suchraum für schutzwürdige Böden.

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in dem noch nicht bebauten Bereich wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen, hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen, wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,00 m geben.

Die natürlichen Funktionen und Werte (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) sind im Bereich der bewirtschafteten Flächen als beeinträchtigt einzustufen.

Veränderungen des Bodens bei den Bauarbeiten sind durch den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen zu erwarten. Schichtung, Form und Struktur des gewachsenen Bodens werden, unter gleichzeitiger Zerstörung der Bodenfunktionen, verändert.

Bewertung

Die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden sollte grundsätzlich vermieden werden. Vorliegend ist die Fläche eingefasst von Verkehrswegen und einer Schienentrasse und umfasst rd. 2,27 ha. Ein Großteil des Stadtgebietes liegt im Bereich der Lössbörde und den daraus resultierenden hochwertigen Böden.

Insofern wird die Inanspruchnahme dieser Teilfläche als vertretbar erachtet. In den Bereichen der erstmaligen Versiegelungen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden **erheblich**.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Zone, für die eine Grundwasserneubildungsrate von 50 bis 100 mm pro Jahr anzunehmen ist. Die Sickerwasserrate ist aufgrund der überwiegend lehmig-schluffigen Bodenbeschaffenheit mit gering (0 – 50 mm pro Jahr) angegeben.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht aktuell eine geringe Gefährdung des Grundwassers.

Offengewässer bestehen im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht. Entlang der Verkehrswege bestehen Entwässerungsmulden, welche nicht dauerhaft wasserführend sind.

Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Aufgrund der anstehenden Bodenschichten ist eine Versickerung nicht möglich. Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den Niederschlagswasserkanal mit 1 l/(s*ha) erforderlich, um den Vorfluter (Aue) nicht zu überlasten.

Bewertung

Die angestrebte höhere Versiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt sowie die Grundwasserneubildung aus. Insofern stellt eine Versiegelung grundsätzlich einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar. Aufgrund der bestehenden geringen Durchlässigkeit des Bodens ist eine Einschränkung des

Schutzguts Wasser jedoch in Teilen bereits heute vorhanden. Das Plangebiet besitzt unter Berücksichtigung der Situation vor Ort eine **gering erhebliche** Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Unversiegelte Ackerflächen nehmen durch Niederschlagsverdunstung eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet für das örtliche Kleinklima ein.

Durch die Bebauung und Versiegelung wird es zu einer Änderung der mikroklimatischen Verhältnisse kommen; sie bewirkt tendenziell eine stärkere Erwärmung und eine verminderte Verdunstungsrate im Vergleich zu der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche.

Mittels Ausgleichsmaßnahmen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Dabei werden diese Maßnahmen nur in geringem Umfang vor Ort umgesetzt werden können. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden hierdurch minimiert.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes stellt aus Sicht des Klimaschutzes durch den erfolgenden Verbrauch von Ressourcen und Energie bei der Erzeugung von Baustoffen und innerhalb der Bauphase eine grundsätzliche Verschlechterung durch zusätzliche Erzeugung von Treibhausgasen dar. Aufgrund der Zielstellung der Bundesregierung eine Treibhausneutralität bis zum Jahr 2045 und eine Senkung der Emissionen um 65 Prozent bis zum Jahr 2030 gegenüber 1990 zu erreichen, sollten neue Gebäude und bauliche Anlagen auch heute schon klimaneutral errichtet werden.

Entsprechend dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes ist der Staat verpflichtet [...] *aktiv vorzubeugen, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt.*

Vordringlich ist der Energiebedarf der Gebäude bereits in der Planungsphase zu minimieren, so dass eine energiesparende Bauweise zur Anwendung kommt. Diese ist gerade bei gewerblichen Baukörpern aufgrund ihrer Abmessungen gut umsetzbar.

Zusätzlich ist die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien in die Planungsphase einzubeziehen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² greift zusätzlich der § 32a NBauO, welcher auf mindestens 50 % der Dachfläche eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen vorsieht. Die Regelung gilt

1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
3. bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023.

Stichtag ist hierbei der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut ist der Planbereich von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den zusammenhängenden Emissionen wird es zu einer zusätzlichen kleinräumigen Belastung kommen. Bezogen auf bereits vorhandene Beeinträchtigungen werden die erstmalig vorbereiteten Beeinträchtigungen insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der bebauten Ortslage, überwiegend umgeben von Verkehrsflächen, gewerblicher Bebauung und Ackerflächen. Der Übergang zur freien Landschaft ist ungegliedert und weist keine naturnahe Gestaltung auf. Vielfalt, Eigenart und Schönheit, welche die Wertigkeit des Landschaftsbildes beschreiben können, sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche von untergeordneter Bedeutung. Der Landschaftsrahmenplan der Stadt sieht bezüglich des Landschaftsbildes -bis auf die Gehölze im Bereich der Watenstedter Straße- keine wertgebenden Strukturen für den Planbereich.

Das Ortsbild ist hier ohne besondere Bedeutung. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut ist der Planbereich von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Bedingt durch die Planung wird es zu einer flächigen und höhenmäßigen Veränderung kommen. Die Beeinträchtigung wird als **gering erheblich** eingestuft.

Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist stark eingeschränkt. Bedingt durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bietet sich kein besonderer Lebensraum für Flora und Fauna mit speziellen Lebensraumsansprüchen.

Bewertung

Aufgrund der isolierten Lage der Fläche wird die Beeinträchtigung als **gering erheblich** eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Verlust von Ackerfläche stellt eine Beeinträchtigung des Sachgutes „landwirtschaftliche Produktionsfläche“ dar. Bau- und Kulturdenkmale sind aus dem Geltungsbereich ebenso wenig bekannt wie weitere bedeutende Sachgüter. Insoweit ist der Bereich für das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

Bewertung

Die Plangebiete sind für den Belang von allgemeiner Bedeutung. Die Beeinträchtigung ist **gering**.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

- Boden - Wasser

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Das Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten und voraussichtlich nur in Teilen einer Versickerung zugeführt, so dass es hier zu einer kleinräumigen Verlagerung kommen wird.

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 -Tiere und Pflanzen

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit einhergehenden Entfall von Biotopstrukturen geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

- Tiere und Pflanzen - Landschaft

Die flächige und höhenmäßige Ausdehnung der Bebauung sorgt für einen Verlust von Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften sowie zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Wechselbeziehung für Arten zwischen den Gehölz- und den Freiflächen wird eingeschränkt. Durch einen entsprechenden Erhalt von Randeingrünungen mit Gehölzstrukturen können kleinteilig Biotopfunktionen erhalten werden, welche sich gleichermaßen in der Erheblichkeit mindernd für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild auswirken können. Durch die Bebauung des Gebietes und die Anlage von baulichen Anlagen wird die Biotopstruktur der Ackerfläche grundlegend verändert. Damit einher geht auch eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.2.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen gegenüber dem heutigen Zustand. Der Geltungsbereich würde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Wat 7 mit Offenland- und Gehölzstrukturen zu entwickeln sein. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

5.2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Planung werden keine erheblichen Veränderungen verursacht. Durch die auf der Basis des schalltechnischen Gutachtens festgelegten Lärmpegelbereiche und Emissionskontingente sowie den daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden sowohl die Schutzansprüche im als auch außerhalb des Plange-

bietet sicher gewährleistet. Während der Bauphase kann es temporär zu baubedingten Lärmbelastungen oder Staubentwicklung kommen. Wohnflächen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden; insofern liegt auch keine Betroffenheit vor. Siedlungsbezogene Erholungsbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die angrenzenden Verkehrswege und die gewerbliche Nutzung besteht eine Vorbelastung für die Fläche. Die zukünftigen Erschließungsverkehre können über die Watenstedter Straße und im Weiteren die Industriestraße Mitte sicher abgeführt werden.

Schutzgut Tiere

Durch die Festsetzung von Gewerbegebiet wird es zu einem Verlust bzw. Veränderungen der vorhandenen Biotopstrukturen kommen. Dabei ist im Bestand ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen. Entsprechend dem artenschutzrechtlichen Gutachten ist der Bereich für die Avifauna von geringer Bedeutung; Feldhamster wurden nicht angetroffen. Hochwertige Habitatbestände gehen nicht verloren. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Wat 7 wären ebenda bereits Gehölz- und Offenlandstrukturen anzulegen gewesen, welche ein umfangreicheres Arteninventar zur Folge hätten. Diese werden durch den Ausgleich der bestehenden Festsetzungen an anderer Stelle berücksichtigt.

Gehölzstrukturen bestehen nur außerhalb der baulich genutzten Flächen; Höhlenbäume sind nicht vorhanden. Im Bereich der Watenstedter Straße werden auch weiterhin fünf Straßenbäume zum Erhalt festgesetzt.

Für die Avifauna sind baubedingte Störungen in Form von Bautätigkeit, Materiallagerung (temporäre Flächeninanspruchnahme), optische Beunruhigungen, potentielle Kollisionen und Tötungen von Einzelindividuen sowie Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) möglich. Die baubedingten Mehrbelastungen sind in Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen des Plangebietes als vergleichsweise gering einzustufen.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 5.2.2 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können darüber hinausgehende Beeinträchtigungen vermieden werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen entstehen durch den Verlust von Freiflächen und ggf. die Entfernung von Gehölzen. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch minimiert und sind als nicht erheblich einzustufen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch die Planung beachtet. So wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) durch Verbote und Regelungen zur Entfernung von Bäumen und Gehölzen innerhalb der Brut- und Setzzeiten beachtet.

Gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) wird aufgrund der Lage des Plangebietes, eingefasst von Verkehrswegen, mit den üblichen Störwirkungen wie Beunruhigung durch Verkehr und Menschen, sowie Lärm und Licht nicht verstoßen.

Ein Konflikt mit den Vorgaben des Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) kann nach Einschätzung des artenschutzrechtlichen Gutachtens für alle vorkommenden/potentiell vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden, da das Untersuchungsgebiet eine geringe Artenvielfalt aufweist.

Feldhamster und deren Baue wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bei Beachtung der durch Festsetzung gesicherten und im Gutachten genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes und Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen

Die festgesetzten Flächen für die gewerbliche Nutzung bewirken größtenteils den Verlust bzw. die Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation. Die zukünftig baulich genutzten Flächen werden dabei im Bestand landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Biotoptyp von geringer Bedeutung in Anspruch genommen wird. Gehölzstrukturen befinden sich innerhalb der angrenzenden Straßenparzellen, so dass der weitergehende Erhalt gesichert ist.

Rote-Liste-Pflanzenarten oder Pflanzenarten der Vorwarnliste wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Wesentliche Grünstrukturen werden nutzungsbedingt im Plangebiet nicht entstehen.

Schutzgut Fläche

Innerhalb des Geltungsbereiches werden rd. 2,27 ha Ackerfläche der Landschaft entzogen. Aufgrund der zulässigen Versiegelung von bis zu 80 vom Hundert werden rd. 1,82 ha erstmalig für eine Versiegelung zur Verfügung gestellt. Der Verlust ist dauerhaft.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des natürlichen Bodens gehen in den Bereichen mit Versiegelungen in den oberen Bodenschichten verloren. Dabei lässt der Bebauungsplan eine erstmalige Versiegelung auf einer Fläche von rd. 1,82 ha (siehe Schutzgut Fläche zuvor) zu. In diesen Bereichen erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung. Filter-, Puffer- und Speicherfunktionen gehen in diesen Bereichen weitgehend verloren.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und mit einer Einleitmenge von 1 l/(s*ha) in die Kanalisation eingeleitet. Aufgrund der vorhandenen nicht versickerungsfähigen Böden innerhalb des Plangebietes wird die Grundwasserneubildungsrate nur ganz geringfügig beeinträchtigt, da auf diesen Flächen eine Versickerung bereits zuvor nur eingeschränkt erfolgen konnte.

Schadstoffbelastungen im Zuge von Bau und Nutzung sind zu vermeiden.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche versiegelte Bereiche, welche zu einer Reduktion der Kaltluftproduktion beitragen und in Folge der Nutzung zu einer Erhöhung der Luftschadstoffbelastung führen. Diese sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Belastung nur von geringfügigem Ausmaß.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umsetzung der Planung werden Ackerflächen entfallen, welche von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut sind. Aufgrund der Lage sowie der Kleinteiligkeit werden sich keine wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen gegenüber dem aktuellen Zustand für das Schutzgut ergeben.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich keine wesentliche Veränderung der bereits im Bestand vorhandenen geringen Artenvielfalt des Plangebietes. Für die vorhandenen Arten bleibt der größte Teil des vorhandenen Strauch- und Baumbestandes erhalten. Ackerfläche geht als Nahrungshabitat verloren. In der Nachbarschaft bestehen weiterhin ausreichend vergleichbare Biotoptypen (Acker), innerhalb derer sich Ausweichmöglichkeiten zur Nahrungssuche z. B. für den vorhandenen Vogelbestand bieten. Durch den Erhalt von Einzelbäumen erfolgt eine Sicherung an Aufenthalts- und Nistmöglichkeiten für gehölzbrütende Arten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale oder sonstige bedeutende Sachgüter vorhanden sind, wird sich durch die Umsetzung der Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung ergeben. Der Entfall landwirtschaftlicher Produktionsfläche ist dauerhaft.

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

a) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind planungsrechtlich auszuschließen. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dessen Ergebnis weitere Festsetzungen zum Schutz vor Lärm auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum baulichen Schallschutz getroffen wurden.

Aufgrund des Vorliegens von Kampfmittelverdachtsflächen wurden Maßnahmen zur Gefahrenforschung durchgeführt, in deren Ergebnis eine Räumung und Entsorgung erfolgen wird.

Störfallbetriebe wurden per Festsetzung ausgeschlossen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Stadt auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung der Bauflächen nicht getroffen. Die externen Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Vermeidung und Minimierung trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Außenbeleuchtung, um die Lockwirkung für Insekten zu minimieren.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Feldlerche und anderer Brutvögel der Ackerlandschaften ist die Bauphase außerhalb der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtphase der betroffenen Vogelarten durchzuführen bzw. vor Beginn der Brutzeit Vergrümmungsmaßnahmen (Abschieben des Oberbodens und Freihalten der Flächen von Vegetation bis zum Baubeginn) durchzuführen.

Um ein Einwandern von Feldhamstern zu vermeiden, sollte auf der Fläche der Oberboden abgeschoben oder eine Schwarzbrache eingerichtet werden. Die Bodenoberfläche sollte bis zum Baubeginn bzw. bis zur endgültigen Bebauung dauerhaft vegetationsfrei gehalten werden. Der Bebauungsplan nimmt hierzu zwei Hinweise auf.

c) Schutzgut Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baugebieten bestehen in der Stadt nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

d) Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Stadt auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

e) Schutzgut Wasser

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist in nennenswertem Umfang nicht möglich. Entsprechend des derzeit in Abstimmung befindlichen Entwässerungskonzeptes soll das Niederschlagswasser in unterirdischen Rigolen zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben,

dass eine Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

g) Schutzgut Landschaft

Für eine Einbindung des neuen Siedlungsteils in die Umgebung - und damit für eine Minimierung der Beeinträchtigungen - können Gehölzbepflanzungen am künftigen Rand der Bebauung sorgen. Dabei ist ein direkter Bezug zur freien Landschaft nicht gegeben.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

5.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist in eine gewerblich/ industrielle Nutzung eingebettet. Die Erreichbarkeit ist von der BAB 39 direkt über die Industriestraße Mitte gegeben. Die weitere Anfahrt des Stahlwerks ist über die Eisenhüttenstraße möglich. Auf der gesamten Wegestrecke erfolgt keine Querung von Wohngebieten.

Die vorhandene Fläche ist bereits über den Bebauungsplan Wat 7 „Ortslage“ bauleitplanerisch erfasst. Zwar sind für die Fläche Festsetzungen für den Ausgleich getroffen; diese sind jedoch noch nicht umgesetzt. Aufgrund der umlaufenden Einfassung durch Straßen und Bahnlinie handelt es sich um einen „gefangenen“ Bereich. Die Nutzbarkeit für bodengebundene Arten wäre hier sehr eingeschränkt, da eine Erreichbarkeit immer mit der Querung eines Verkehrsweges verbunden ist. Im Umkehrschluss kann die geplante Maßnahme auf externen Flächen mit einem höheren Nutzwert für die Fauna umgesetzt werden.

5.2.4 Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange

Für den überwiegenden Teil der Schutzgüter ergibt sich in Folge der Planung keinerlei Veränderung. Lediglich die Schutzgüter Boden und Fläche erfahren durch die Neuversiegelung eine Beeinträchtigung. Die betroffenen Bereiche gehen als Aufenthalts- und potentieller Nahrungsbeschaffungsraum für die Fauna des Plangebietes verloren.

5.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Die Festsetzung von Gewerbegebiet lässt grundsätzlich Betriebe zu, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als Störfallbetriebe anzusehen sind.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich „Seveso III - Richtlinie“) auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können, ist im Rahmen des Bebauungsplans zu betrachten. Aufgrund der Lage sowie der geplanten Nutzungen werden Störfallbetriebe im Plangebiet über textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

In direkter Nachbarschaft bestehen keine Anlagen, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können. Weiter entfernten Störfallbetrieben sind Nutzungen zwischengelagert, welche bereits eine Berücksichtigung eines Schutzanspruches auslösen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb sowie außerhalb des Planbereiches ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Weitere spezielle technische Verfahren wurden nicht angewendet.

Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung zur Avifauna und zum Feldhamster durchgeführt. Außerdem wurden ein Baugrundgutachten und eine Sondierung auf Kampfmittel durchgeführt.

Die weitere Bestandsaufnahme erfolgte durch Abgleich der Planung mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, durch Luftbildauswertung, Begehung vor Ort und die Auswertung des Karten- und Datenmaterials sowie der gegebenen Hinweise der Fachbehörden.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wat 9 „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“ der Stadt Salzgitter ist erforderlich, um die Errichtung einer multimodalen „Green Energy Tankstelle“ und eines bewachten LKW-Stellplatzes inklusive Gastronomie ermöglichen zu können. Bei der geplanten „grünen Tankstelle“ wird zukunftsweisend nicht nur der Verkauf von fossilen Brennstoffen angeboten; ein Schwerpunkt liegt in dem Angebot von neuen Energieträgern, wie z. B. Strom, Wasserstoff, Flüssigerdgas (LNG), oder synthetischen Kraftstoffen.

Auf insgesamt rd. 3,93 ha setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet mit rd. 2,27 ha und öffentliche Verkehrsfläche mit 1,71 ha fest. Dabei sind im Bereich der Verkehrsflächen –bis auf die neu anzulegenden Zufahrten von der Watenstedter Straße– keine weitergehenden Versiegelungen geplant.

Für den Bereich besteht bisher der Bebauungsplan Wat 7 „Ortslage“. Die dort geplanten Nutzungen sind jedoch aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht umsetzbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans Wat 9 „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“ beinhaltet eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Wat 7. Der geplante Bebauungsplan sieht in dem Änderungsbereich die gewerbliche Bebauung von zwei Teilflächen zwischen der „Industriestraße Mitte“ und der „Watenstedter Straße“ vor.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch (Bevölkerung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander.

Auf der Grundlage des Schallgutachtens setzt der Bebauungsplan Emissionskontingente als Obergrenze der in dem Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionen fest. Durch diese Festsetzung wird die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld sichergestellt. Zusätzlich ermittelt das Gutachten Lärmpegelbereiche und Festsetzungen zum Schallschutz aus Verkehrslärm, welche aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirken. Vorrübergehende Lärmbelästigungen während der Bauphase sind nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Hiervon vordringlich betroffen sind Ackerflächen. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu geschützten Tierarten ergeben sich zwar Beeinträchtigungen, welche durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen jedoch in ihrer Erheblichkeit gemindert werden können, so dass die Planung nicht in Frage zu stellen ist.

Durch die Überbauung und sonstigen Flächenversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die Versiegelungen im Baugebiet verursachen zunächst erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Einen Ausgleich für Bodenversiegelungen schaffen die allgemeinen Maßnahmen zum Naturschutz und der Landschaftspflege, welche überwiegend extern zu erfolgen haben. Aufgrund der hohen Boden/ Ackerzahlen handelt es sich bei der Fläche um einen Suchraum für schutzwürdige Böden. Bedingt durch die Kleinteiligkeit der Fläche und den ausgedehnten Bereichen der Lössbörde im Stadtgebiet, wird eine Inanspruchnahme für vertretbar gehalten.

Die Versiegelungen im Baugebiet rufen auch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasser) hervor. Beeinträchtigungen liegen allerdings, aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch den drainierten Acker und den stark lehmigen Untergrund, schon im Bestand vor.

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt. Aufgrund des vorliegenden Kampfmittelverdacht wurde eine Sondierung durchgeführt.

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Der Ausgleich hierfür erfolgt über die Mehrfachwirkung der allgemeinen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Es verbleiben nicht erhebliche Beeinträchtigungen.

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand sorgen. Aufgrund der vorhandenen Einfassung der Fläche durch Straßen und eine Schienentrasse ist kein direkter Bezug zur freien Landschaft herstellbar. Zusätzlich tragen externe Ausgleichsmaßnahmen für eine weitere grünräumliche Gliederung der Landschaft bei.

Belange des Denkmalschutzes (Schutzgut Kultur) sind nicht betroffen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung mit betrachtet. Kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, sind der Stadt nicht bekannt.

5.3.4 Referenzliste der Quellen

- Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter Planungsgruppe Grün-Storz und Partner, Oktober 1998
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan WAT 9 „Gewerbegebiet südwestlich Ortslage“ in Salzgitter-Watenstedt, Bonk-Maire-Hopmann Part-GmbH, 15.12.2023
- Kartierbericht zu Brutvögeln und Feldhamstern der Stitz Landschaftsarchitektur GmbH (WAT 7 SZ Watenstedt-Ortslage, 1. Änderung), Vechelde, Juni 2023

6 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 15.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.02.2023 bis 10.03.2023 durchgeführt. Es wurden 22 Stellungnahmen abgegeben.

Von der NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, und der Polizeiinspektion Salzgitter/ Peine/ Wolfenbüttel sind Hinweise zur Verkehrssicherheit eingegangen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, Braunschweig weist auf die bestehenden Vorbelastungen für Gewerbelärm in Watenstedt hin.

Von der Deutsche Telekom Technik, Avacon/ WEVG, der Glückauf Immobilien GmbH sind technische Hinweise eingegangen.

Darüber hinaus hat das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) eine Luftbilddauswertung für die Planfläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen empfohlen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.02.2023 bis 10.03.2023 statt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

7 Eingriff in andere Planungen

Durch die Planung wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Wat 7 „Ortslage“ aus dem Jahr 1998 überdeckt und aufgehoben.
Andere sonstige Planungen werden nicht berührt.

8 Durchführung und Kosten

Es sind keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen erforderlich. Es entstehen der Stadt Salzgitter keine Kosten für Erschließung, Grunderwerb oder Herstellung von Flächen.

Ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig

Braunschweig, am 29.05.2024

gez. Dipl.-Ing. H. Schwerdt