



## Begründung zur 107. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans für Salzgitter-Watenstedt mit Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation.....	3
1.4	Raumordnerische Vorgaben .....	3
<b>2</b>	<b>Inhalt des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Besondere Aspekte der Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Erschließung und Infrastruktur .....	5
3.2	Bodenverhältnisse und Altlasten .....	5
3.3	Denkmalschutz.....	5
3.4	Naturschutz und Landschaftspflege .....	5
3.5	Waldabstand .....	5
3.6	Immissionsschutz.....	6
3.7	Störfallbetriebe .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)</b> .....	<b>7</b>
4.1	Einleitung .....	7
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplan- änderung.....	7
4.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	7
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
4.2.1	Bestandsaufnahme .....	8
4.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	11
4.2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
4.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und deren Überwachung .....	12
4.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
4.3	Zusätzliche Angaben.....	13
4.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	13
4.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	13
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13
<b>5</b>	<b>Verfahrensablauf und Abwägung</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Eingriff in andere Planungen</b> .....	<b>16</b>

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G), um die Errichtung von LKW Stellplätzen vorzubereiten. Gleichzeitig soll der Bebauungsplanes WAT 9 "Gewerbegebiet südöstliche Ortslage" für diese Fläche entwickelt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Grünfläche dar. Äquivalent zum östlichen Teilbereich erfolgt hier eine Darstellung als gewerbliche Baufläche (G).

Da die für den Änderungsbereich vorgesehene Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist es erforderlich, mittels der 107. Änderung N.N.) des Flächennutzungsplans eine entsprechende Anpassung vorzunehmen, um damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung tragen zu können.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet umfasst ein Areal von rd. 0.65 ha und liegt im Südwestbereich der Ortslage Watenstedt. Es wird im Süden durch die "Industriestraße Mitte" und im Norden durch die "Watenstedter Straße" begrenzt. Im Osten begrenzt der Verbindungsstich zwischen eben diesen die Baufläche. Westlich der Fläche verläuft ein Industriegleis. Nördlich der "Watenstedter Straße" grenzen Waldflächen an. Südlich der "Industriestraße Mitte" liegen Verkehrs- und bestockte Flächen, weiter südlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Etwa 90 m nördlich der Fläche verläuft mittels des Gleises 1923 der Bahnstrecke Salzgitter Drütte – Salzgitter Lebenstedt eine weitere Bahntrasse bevor dort die Gewerbegebietsflächen des Stahlwerks Salzgitter anschließen.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche ist durch den Bebauungsplan Wat 7 "Salzgitter-Watenstedt-Ortslage" überplant, wodurch sich eine planungsrechtliche Einordnung nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) -im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes- ergibt.

## 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,

Bruchmachersen, 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 Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft eine Gashochdruckleitung sowie eine Fernwasserleitung.

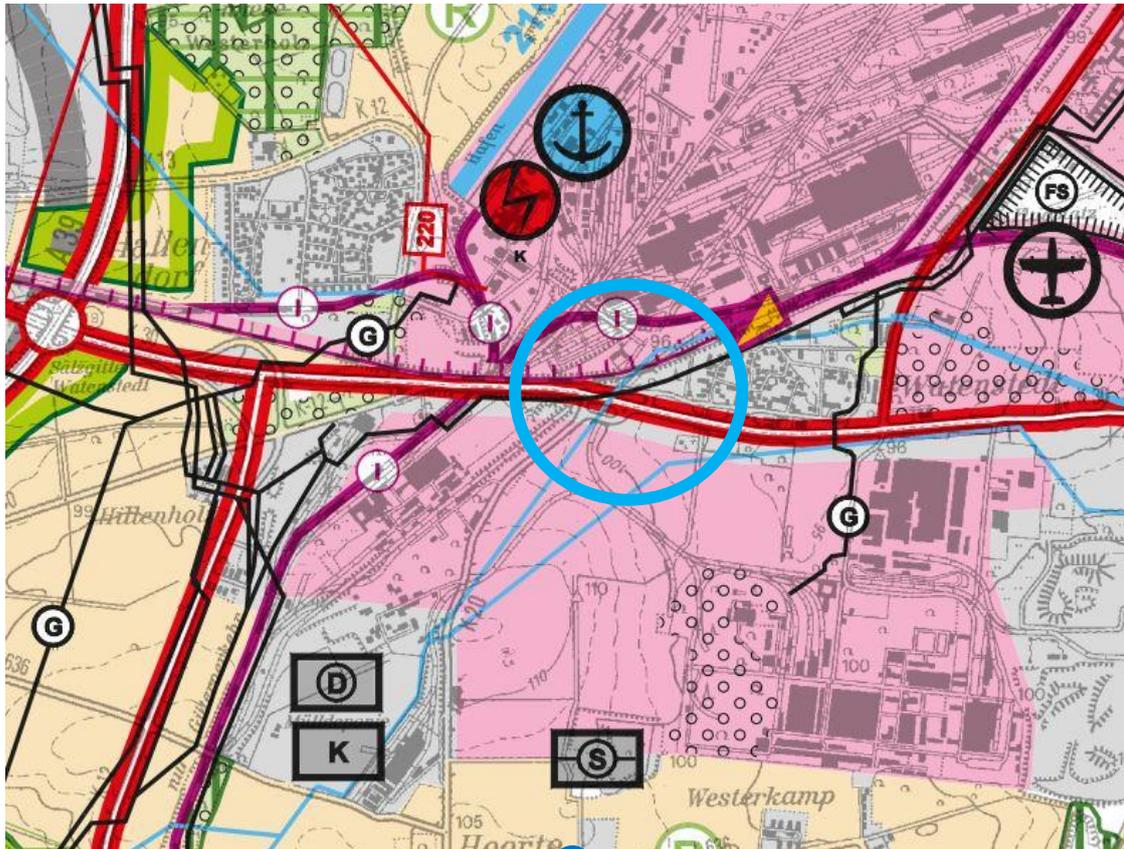


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP  Lage des Plangebietes

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche entspricht somit den bestehenden Zielen der Raumordnung.

## 2 Inhalt des Flächennutzungsplans

Die 107. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans betrifft den Stadtteil Watenstedt und hat die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) im Umfang von rd. 0,65 ha zum Inhalt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter stellt für das Plangebiet "Grünfläche" dar. Die bisherige Darstellung ist für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten nicht geeignet, sondern steht der vorgesehenen gewerblichen Nutzung entgegen, so dass es vorliegend einer Änderung bedarf.

### **3 Besondere Aspekte der Planung**

#### **3.1 Erschließung und Infrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Watenstedter Straße im Norden an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Aufgrund der bestehenden Bushaltestelle im Bereich der Watenstedter Straße wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konkretisierung des Zu- und Abfahrtsbereiches erfolgen müssen. Eine Erschließung über die Industriestraße Mitte (K 30) und deren Zufahrt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erfolgen.

Die angrenzende Haltestelle wird von der Regiobus-Linie 630 (Salzgitter-Lebenstedt Bahnhof – Wolfenbüttel Kornmarkt) angefahren. Von dort erfolgt eine Einbindung in das weitere Netz des ÖPNV und an den Bahnhofsaltepunkt Salzgitter-Watenstedt.

Im Norden des Planbereiches verlaufen, in unmittelbarer Nähe zu der Bushaltestelle, Fernmeldekabel der WEVG. Darüber hinaus liegen derzeit keine weiteren Erkenntnisse über Leitungen innerhalb des Plangebietes vor.

Eine Anbindung an Medien der Ver- und Entsorgung muss bedarfsgerecht erfolgen.

#### **3.2 Bodenverhältnisse und Altlasten**

Die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich sind durch die vorhandenen Ackerflächen geprägt. Das Altlastenkataster der Stadt weist für den Änderungsbereich keine Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen aus.

Eine Überprüfung der möglichen Auswirkungen auf das zukünftige Vorhaben erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **3.3 Denkmalschutz**

Bau- und Kulturdenkmale sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich nicht vorhanden.

#### **3.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden keine direkten Baurechte geschaffen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft zulassen würden. Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher auf dieser Planungsebene nicht erforderlich.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder sonstiger unter Naturschutz stehender Tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Besonders schützenswerte Biotope sind im Bestand nicht betroffen. Schutzgebiete (NSG, LSG) sind im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist jedoch mit einer Änderung der vorliegenden Flora und Fauna zu rechnen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie die Verlegung bestehender Ausgleichsflächen im Änderungsbereich sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu veranlassen.

#### **3.5 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. Gleichwohl 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, ist zumindest der Abstand zur Gefahrenabwehr (eine Baumfalllänge) maßgebend.

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.

Aus den genannten Gründen wird im Rahmen der weiteren Planung auf den Abstand zur Gefahrenabwehr abgestellt und nicht auf den raumordnerischen Abstand von 100 m für Waldflächen mit Bezug zur freien Landschaft.

### **3.6 Immissionsschutz**

Aufgrund der voraussichtlichen Entstehung von zusätzlichen Emissionen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Verträglichkeit des Vorhabens bezüglich der Emissionen des Lkw-Parkplatzes sowie der westlich angrenzenden Green-Energy-Tankstelle unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung überprüft. Besonders ist in diesem Rahmen die schalltechnische Beeinträchtigung des geplanten Motels sowie der Gastronomie durch die angrenzenden Nutzungen zu prüfen.

Durch die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es zu Emissionen kommen, die auf die nordöstlich vorhandene Bebauung einwirken. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung im Vergleich zum Ausgangszustand ist hier aufgrund der bestehenden Verkehrssysteme und gewerblichen Nutzungen in der Umgebung nicht zu rechnen.

### **3.7 Störfallbetriebe**

Die Darstellung von gewerblicher Baufläche lässt auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen 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. In

einer Entfernung von rd. 1.500 m südsüdöstlich des Plangebietes besteht eine Wasserstofftankstelle von ALSTOM. Entsprechend der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz werden in der KAS 63 „Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands für Anlagen mit gasförmigem Wasserstoff“ maximale Sicherheitsabstände von 180 m für ausreichend gehalten.

Weiter entfernten Störfallbetrieben sind Nutzungen zwischengelagert, welche bereits eine Berücksichtigung eines Schutzanspruches auslösen.

## **4 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Salzgitter-Watenstedt. Es wird im Norden durch die Watenstedter Straße, im Süden und Osten durch die Industriestraße Mitte und im Westen durch eine Eisenbahntrasse begrenzt. Im Nordosten grenzt die bebaute Ortslage von Watenstedt an. Im Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Südöstlich und nördlich grenzen in unterschiedlichen Entfernungen mit Gehölzen bestockte Flächen an.

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

Das Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung eines bewachten LKW-Stellplatzes. Im Änderungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan Grünfläche dar. Östlich angrenzend soll gleichzeitig eine Green-Energy-Tankstelle errichtet werden, welche im Zusammenhang mit dem geplanten LKW-Stellplatz steht. Für den Bereich der zukünftigen Tankstelle stellt der Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Baufläche dar, so dass es hier keiner Änderung bedarf.

Für den Änderungsbereich erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Detaillierte Regelungen bleiben der parallel betriebenen verbindlichen Bauleitplanung Wat 9 "Gewerbegebiet südwestliche Ortslage" vorbehalten.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,65 ha.

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

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

Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** und die **16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes** sind neben der **DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"** zur Beurteilung der auf die Fläche der Planung einwirkenden Immissionen oder die von ihr ausgehenden Emissionen zu berücksichtigen. Eine Lärmbetrachtung sowie bei Bedarf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes Wat 9 "Gewerbegebiet südwestliche Ortslage".

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 Änderungsbereiches sind keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop oder andere nach BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft vorhanden.

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

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 Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist festzustellen, dass bei der vorgenommenen Flächendarstellung ein Verlust von landwirtschaftlicher Fläche/ Grünfläche und eine Erhöhung der Versiegelung vorliegen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Flächen sind daher 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 zweischürigen Wiese, welche der Bebauungsplan WAT 7 ebenda regelt. Die Planung des parallel aufgestellten Bebauungsplans WAT 9 sieht vor die geplante Ausgleichsmaßnahme an eine andere Stelle zu verlagern. Infolgedessen wird der Bebauungsplan in seiner Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Eingangsgröße die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen als Bestand ansetzen. Bei der Analyse des Ist-Zustandes hingegen wird auf die aktuell vorhandenen Biotopstrukturen abgestellt. In Analogie zu der Vorgehensweise stellt der Flächennutzungsplan in seiner Bestandsbewertung ebenfalls auf den vorhandenen Ist-Zustand ab.

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

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

Die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden sollte grundsätzlich vermieden werden. Vorliegend ist die Fläche eingefasst von Verkehrswegen und einer Schienentrasse und umfasst rd. 0,65 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 Fläche

Der Änderungsbereich umfasst im Bestand eine landwirtschaftlich genutzte und unversiegelte Fläche im Südwesten der bebauten Ortslage.

Durch die geplante Versiegelung ist daher mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

#### 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.

Die angestrebte höhere Versiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt sowie die Grundwasserneubildung aus. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser jedoch gering erheblich.

#### Schutzgut Klima/Lufthygiene

Unversiegelte Ackerflächen nehmen durch Niederschlagsverdunstung eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet für das örtliche Kleinklima ein. Außerdem greift bei Ackerflächen mit einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke eine staubfilternde Wirkung.

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.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Anlage von Grünflächen und Gehölzanpflanzungen, sorgen für eine dauerhafte Sauerstoffproduktion und tragen damit zu einer Luftverbesserung bei, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung gegeben ist.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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 Brutvögel des Offenlandes ist die Fläche aufgrund der angrenzenden Verkehrswege nicht geeignet. Lediglich als Nahrungshabitat hat die Fläche in Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzbeständen eine Bedeutung.

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

### 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.

Insoweit ist der Bereich für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Kulturdenkmale sind aus dem Änderungsbereich ebenso wenig bekannt, wie sonstige bedeutende Sachgüter.

Insoweit ist der Bereich für das Schutzgut ohne Bedeutung.

### Schutzgut Mensch

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. Vom Änderungsbereich gehen, bedingt durch die vorhandene Nutzung - Landwirtschaft - geringe Auswirkungen auf die nordöstlich angrenzend vorhandene Bebauung aus. Gleichzeitig sind sowohl der Änderungsbereich, als auch die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen stark durch Geräusche aus dem Verkehr auf den angrenzenden Industrie- und innerörtlichen Haupteinfahrstraßen, sowie den Eisenbahnverkehr belastet. Hier handelt es sich jedoch hauptsächlich um gewerbliche Bauflächen, sodass entsprechende Grenzwerte angesetzt werden können.

### Bodenschutz/Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt weist den Änderungsbereich als Fläche mit keinen erheblichen Belastungen aus, sodass eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche nicht erforderlich ist.

### Wechselwirkungen

Der Umweltbericht umfasst nicht nur die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die einzeln genannten Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sondern auch auf die Wechselwirkungen zwischen ihnen. Dies verdeutlicht, dass neben der Behandlung der Schutzgüter für sich auch deren Wirkungsgefüge untereinander, also das "Gesamtsystem Umwelt" Gegenstand der Betrachtung sein soll.

Demnach werden unter Wechselbeziehungen die strukturellen und funktionalen Beziehungen innerhalb und zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern und ihren Teilkomponenten sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen verstanden.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-Wasserhaushaltes (Versiegelung- Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Zudem treten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch auf. Der Siedlungsrand wird verschoben. Die Ausprägung des Siedlungsrandes fließt sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

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

Die Darstellung von gewerblicher Baufläche (G) anstelle von Verkehrsfläche mit Anpflanzfestsetzungen bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Mit der 107. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nachfrage nach Versorgungsinfrastruktur in der Region planungsrechtlich vorbereitet.

Die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung geht daher von der aktuellen Nutzung des Änderungsbereiches aus und zeigt Auswirkungen auf, die ggf. mit den zukünftig möglichen baulichen Ergänzungen im Zusammenhang stehen.

##### Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zustandes vor Ort sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes in Form von Versiegelung bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Die Versiegelungen sind dauerhaft und für den Änderungsbereich als erheblich zu werten. Durch die auf Grundlage der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahmen der Stadt erfolgt auch ein Ausgleich für die Bodenversiegelung. Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen können insofern in der Gesamtschau auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

##### Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme einer rd. 6.470 m<sup>2</sup> großen Fläche (Acker) für die weitere gewerbliche Entwicklung vor. Im Stadtgebiet stehen keine anderen Stellen für Maßnahmen zum Rückbau zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung besteht in der Bauphase und ist dauerhaft (Betriebsphase).

##### Schutzgut Wasser/Grundwasser

Bei Umsetzung der Planung wird sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser ergeben, da im Änderungsbereich keine Gewässer vorhanden sind. Der Bereich ist jedoch an der Grundwasserneubildung beteiligt, sodass die Notwendigkeit zur Integration einer Fläche zur planmäßigen Versickerung oder Rückhaltung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden soll.

### Schutzgut Klima/Lufthygiene

Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung der Ackerflächen geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Daraus gehen betriebsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen für das Kleinklima hervor.

Durch die auf Grundlage der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auch ein Ausgleich für Klima/Luftveränderungen (Verbesserung durch Gehölzanpflanzungen, Flächenstilllegungen). Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen können insofern in der Gesamtschau auf ein geringes Maß reduziert werden.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da aufgrund der Ausgangslage der Änderungsbereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eingeschränkt geeignet ist, werden sich bei Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes ergeben. Bei der Pflanzung von weiteren Einzelgehölzen im Zuge der Umsetzung des verbindlichen Bauleitplans können für ggf. vorhandene kulturfolgende Vogelarten Verbesserungen eintreten.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut vorbereitet.

### Schutzgut Mensch

Bei Durchführung der Planung werden sich voraussichtlich Änderungen an der Geräuschkategorie in der Umgebung sowie intern ergeben. Schallschutztechnische Beeinträchtigungen werden im weiteren Verfahren in einer gesonderten Lärmbeurteilung untersucht. Festsetzungen erfolgen im Rahmen des parallel betriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. werden Auflagen im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.

### Bodenschutz/Altlasten

Bei Umsetzung der Planung wird sich keine Veränderung der Situation vor Ort gegenüber dem bisherigen Zustand ergeben.

## **4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung würde der Änderungsbereich als Offenland und Gehölzbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans WAT 7 "Salzgitter-Watenstedt-Ortslage" entwickelt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung würde grundsätzlich entfallen.

## **4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und deren Überwachung**

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Baurechte schafft, sondern diese nur vorbereitet, entstehen auch keine direkten Umweltauswirkungen, für die Maßnahmen vorgesehen und eine Überwachung vorgenommen werden müsste.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Wat 9 für SZ-Watenstedt "Gewerbegebiet südwestlich Ortslage" wird ein Gutachten zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ebenda wird auch das festgesetzte Entwicklungsziel des Bebauungsplans WAT 7 durch Ausgleichs- oder Verringerungsmaßnahmen zu berücksichtigen sein.

#### **4.2.5 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 "Salzgitter-Watenstedt-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.

#### **4.3 Zusätzliche Angaben**

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

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden keine speziellen technischen Verfahren angewendet, Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Luftbildauswertung, Begehung vor Ort und die Auswertung des Karten- und Datenmaterials der Fachbehörden.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

##### **4.3.2 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.

##### **4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Aufstellung der 107. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter ist erforderlich, um die Darstellungen des wirkenden Plans den Bedürfnissen der Gewerbebetreibenden im Südosten des Stadtteils Watenstedt im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der Versorgung mit Energieträgern für den Lastkraftverkehr anzupassen.

Zu diesem Zweck werden rd. 6.470 m<sup>2</sup> gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf Grünfläche ausgewiesen.

Für den Bereich besteht bisher der Bebauungsplan Wat 7 "Salzgitter-Watenstedt-Ortslage". Die dort geplanten Nutzungen sind jedoch aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht umsetzbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans Wat 9 "Ge-

werbegebiet südwestlich Ortslage" erfolgt daher parallel zu der Änderung des Flächennutzungsplans und beinhaltet eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Wat 7. Der geplante Bebauungsplan sieht in dem Änderungsbereich die Errichtung eines bewachten LKW-Stellplatzes inklusive Motel und Gastronomie 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. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans – es wird nicht zwischen Baugebieten, Verkehrsflächen oder privaten Freiflächen differenziert – wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt.

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.

Von erheblichen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung (Schutzgut Mensch) wird z. Zt. nicht ausgegangen. Das Plangebiet befindet sich im Umfeld ausschließlich gewerblicher und industrieller Nutzungen; auf eine Beeinflussung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu reagieren sein.

Nach Auswertung der allgemeinen Informationssysteme und der Untersuchung zu planungsrelevanten Tierarten besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter und für diese Tierarten (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt). Beeinträchtigungen der allgemeinen Schutzgüter können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass in der Gesamtschau nicht erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche bestehen aktuell keine Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Die Umweltprüfung ermittelt hier eine erhebliche Beeinträchtigung durch den zusätzlichen Flächenverbrauch der Siedlungserweiterung.

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. Aufgrund der 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. Diese Beeinträchtigungen liegen allerdings aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch den drainierten Acker und den stark lehmigen Untergrund im gering erheblichen Bereich.

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 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.

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle einer Grünfläche wird planerisch eine Siedlungserweiterung vorbereitet.

## **5 Verfahrensablauf und Abwägung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.02.2023 bis 10.03. 2023 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.10.2023 bis 10.03.2023 durchgeführt. Es sind 22. Stellungnahmen eingegangen.

## **6 Eingriff in andere Planungen**

Andere Planungen werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Ausgearbeitet von:

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

Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 12.03.2024

gez. Dipl.-Ing. H. Schwerdt