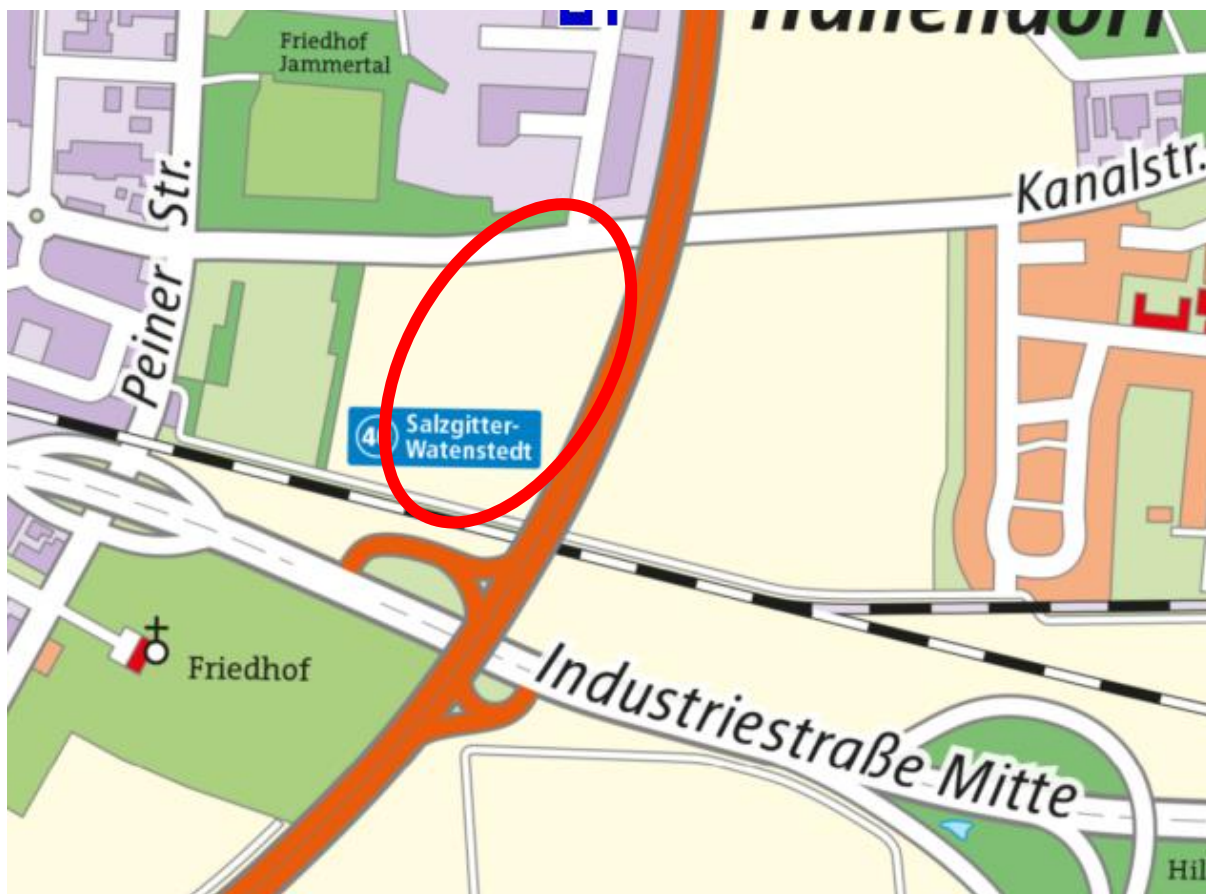




Begründung zum Bebauungsplan Sal 26 für Salzgitter-Salder mit Umweltbericht „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf

Stand gem. § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Planerfordernis	5
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1.3	Raumordnerische Vorgaben.....	7
1.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	9
1.5	Einzelhandelsentwicklungskonzept	9
2	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	10
2.1	Bestandsaufnahme.....	10
2.2	Flächengliederung	10
3	Inhalt des Bebauungsplans	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	17
3.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
3.6	Örtliche Bauvorschriften	22
4	Besondere Aspekte der Planung	22
4.1	Erschließung und Infrastruktur.....	22
4.1.1	Anbindung des Plangebietes	22
4.1.2	Stellplätze	23
4.1.3	Ver- und Entsorgung.....	24
4.1.4	Soziale Infrastruktur.....	24
4.2	Bodenverhältnisse und Altlasten.....	24
4.3	Denkmalschutz	25
4.4	Immissionsschutz	25
4.5	Naturschutz und Landschaftspflege.....	25
4.5.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	25
4.5.2	Geschützte Arten	26
5	Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)	27
5.1	Einleitung.....	27
5.1.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	27
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	31
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	32
5.2.1	Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit	32
5.2.2	Tiere	33
5.2.3	Pflanzen.....	42
5.2.4	Boden und Fläche.....	43
5.2.5	Grundwasser	46
5.2.6	Oberflächengewässer	46

5.2.7	Klima.....	46
5.2.8	Luft / Lufthygiene	48
5.2.9	Landschaft und Erholung.....	48
5.2.10	Landwirtschaft.....	54
5.2.11	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	55
5.3	Wirkfaktoren und Konfliktpotenziale.....	56
5.3.1	Wirkfaktoren.....	56
5.3.2	Methodik der Konfliktanalyse	57
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	59
5.4.1	Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	59
5.4.2	Tiere	59
5.4.3	Pflanzen.....	61
5.4.4	Fläche und Boden.....	63
5.4.5	Grundwasser	65
5.4.6	Oberflächengewässer	66
5.4.7	Klima.....	66
5.4.8	Lufthygiene	67
5.4.9	Landschaft und Erholung.....	67
5.4.10	Landwirtschaft.....	70
5.4.11	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	71
5.4.12	Wechselwirkungen.....	71
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB)	72
5.6	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet	72
5.6.1	Allgemeines	72
5.6.2	Vorschlag für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	73
5.6.3	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise / Weitere Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen.....	77
5.7	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung).....	79
5.7.1	Allgemeines	79
5.7.2	Bilanzierung des Bestands	79
5.7.3	Bilanzierung der Planung.....	79
5.8	Zusätzliche Angaben	80
5.8.1	Überwachung und Monitoring	80
5.8.2	Planungsalternativen	80
5.8.3	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	80
5.8.4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	80
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	81
5.9.1	Beschreibung des Vorhabens und des Standorts.....	81
5.9.2	Ausgangssituation und Auswirkungen auf die Schutzgüter	81
5.9.3	Literatur- und Quellenverzeichnis	83
6	Verfahrensablauf und Abwägung	84
7	Eingriff in andere Planungen.....	87

8	Durchführung und Kosten	87
9	Verzeichnis der Anlagen und Quellen	87

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter [1] wird die Ansiedlung eines größeren Möbelmarktes in Salzgitter empfohlen, da in diesem Bereich eine deutliche Versorgungslücke und somit vordringlicher Handlungsbedarf besteht. Übereinstimmend mit diesem Entwicklungsziel sollen auf einer bislang als Ackerland genutzten Fläche (ca. 75.900 m²) südlich der Kanalstraße und westlich der Bundesautobahn 39 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines viergeschossigen Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² und ca. 500 Parkplätzen geschaffen werden. Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch [2] einzustufen. Für die Entwicklung Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch erforderlich.

Für den Standort liegt ein konkretes Ansiedlungsinteresse der XXXLutz-Gruppe vor, die hier einen XXXLutz-Einrichtungshaus und einen mömax-Mitnahmemarkt inkl. der zugehörigen Lagerflächen errichten will. Diese Planungen bilden die Grundlage der Bauleitplanung.

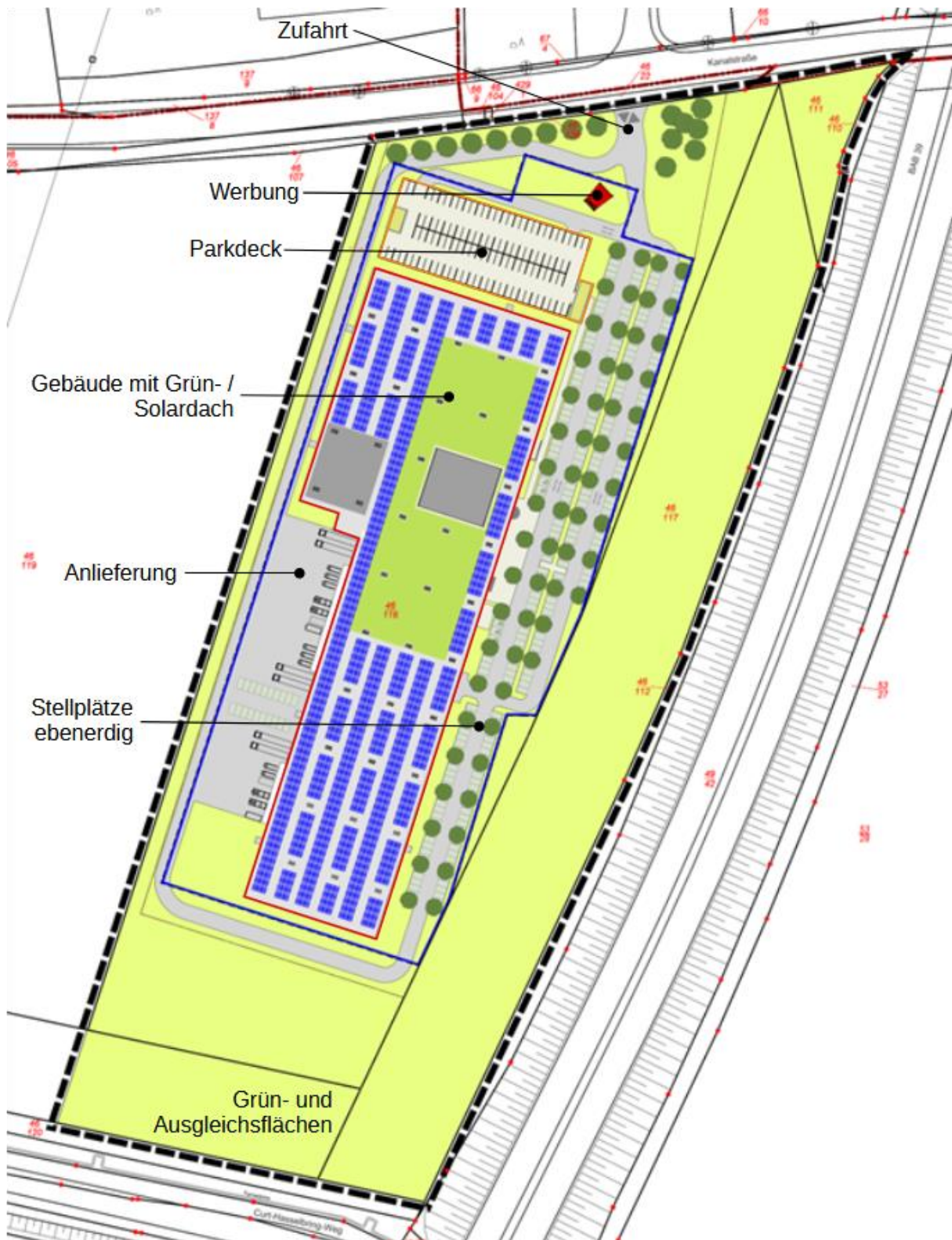


Abb. 1: Planskizze (nicht verbindlich) - IG Architekten GmbH, 2025

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) [3] für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) [4], sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (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 (RROP) [5] 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 punkt-achsialen 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).

Das Plangebiet selbst ist im RROP als Vorranggebiet „Freiraumfunktionen“ gekennzeichnet, was dem geplanten Vorhaben widersprechen würde. Der Regionalverband erarbeitet derzeit die 3. Neuaufstellung des Regionalplanes (RROP 3.0). Im Rahmen dieses 2018 eingeleiteten Verfahrens wurde das Regionale Freiraum- und Entwicklungskonzept (FREK) [6] erarbeitet, in dem das Plangebiet nicht mehr als Vorranggebiet „Freiraumfunktionen“ vorgesehen ist. Bis zum Inkrafttreten des RROP 3.0 gilt jedoch noch das RROP 2008.

Um diesen Zielverstoß auszuräumen, erging im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2018 [7] zum Standort Salzgitter-Lebenstedt „Südliche Kanalstraße“ durch den Regionalverband Großraum Braunschweig in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde ein Bescheid (Zielabweichung), in dem nach Abwägung der betroffenen Belange die Abweichung vom Ziel „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ 5 Hallendorf“ am Vorhabenstandort als raumordnerisch vertretbar angesehen wurde. Im Ergebnis ist also festzustellen, dass die Planung damit nicht gegen das Ziel 1.2 (4) RROP 2008 verstößt, da die Zielabweichung im Rahmen der Fortschreibung des REHK genehmigt wurde. Im Einzelnen wird die Abweichung folgendermaßen begründet:

- Der avisierte Standort befindet sich im Bereich des Oberzentrums der Stadt und besitzt eine zentrale Lage sowie eine gute innerstädtische und überörtliche Erreichbarkeit.
- Für die vorgesehene Ansiedelung von großflächigem Möbeleinzelhandel wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass der derzeitig ackerbaulich genutzte Boden im Vergleich zu anderen untersuchten Standorten mit landwirtschaftlicher Nutzung die geringste Wertigkeit besitzt. Außerdem nimmt der Vorhabenbereich nur einen untergeordneten Teilbereich des „Vorranggebietes Freiraumfunktionen“ in Anspruch und ist bereits jetzt auf drei Seiten von nachrichtlich dargestellten, bauleitplanerisch gesicherten Flächen für die Siedlungsentwicklung umgeben und wird auf der östlichen Seite durch die A 39 begrenzt.
- Mangels geeigneter Standortalternativen für das großflächige Einzelhandelsprojekt kann die Stadt Salzgitter ihre zentralörtlich zugewiesene Versorgungsfunktion für das nicht zentrenrelevante Hauptsortiment Möbel an anderer Stelle nicht erfüllen. Aus diesem Grund wären die Belange der Einzelhandelsentwicklung für

den konkreten Vorhabenstandort im Oberzentrum Salzgitter bei vollständiger Kenntnis der Sachlage bereits bei der Aufstellung des RROP 2008 höher gewichtet worden als die Belange des Freiraumschutzes.

- Die Grundzüge der Planung des RROP werden nicht berührt. Die Überlagerung bzw. der Flächenentzug durch die Bauleitplanung beträgt weniger als 8 % des gesamten „Vorranggebietes Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“. Die wesentlichen geschützten Funktionen bleiben in ihrer Gesamtheit jedoch substantiell erhalten.

Das Planvorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP 2017) [4] und unterliegt den Zielen der Raumordnung. Für die Einrichtungshäuser ist eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 30.200 m² vorgesehen, wovon rund 5.710 m² auf zentrenrelevante Sortimente gemäß der regionalen Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, in der Fassung seiner Fortschreibung vom 12.07.2024 (REHK 2024) [7] respektive 2.975 m² gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Salzgitter [8] entfallen. Das LROP 2017 trifft in Abschnitt 2.3 Ziffer 06 die Zielsetzung, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (u.a. Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter) auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgefüges des Zentralen Ortes zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente a) nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Für die geplante Möbelmarktsiedlung kommt die Zielsetzung gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) LROP 2017 zum Tragen. Im REHK 2024 wurde die Raumverträglichkeit des im Bebauungsplan festgesetzten zentrenrelevanten Randsortiments festgestellt.

Gem. LROP 2017, 2.3 Ziffer 04 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Die Lage des Standorts innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Salzgitter-Lebenstedt wurde vom Regionalverband Großraum Braunschweig in einer Stellungnahme vom 31.07.2023 nachgewiesen. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit: Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Ansiedlungsvorhaben die Versorgung mit Gütern des spezialisierten Bedarfs verbessern wird und somit die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Salzgitter stärkt. Die Aufstellung der Bebauungspläne Sal 26 „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ und Sal 27 „Gewerbegebiet südlich der Kanalstraße“ dient dem Lückenschluss zwischen dem Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt „Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße“ und der sogenannten „KMU-Area“ und ist daher als logische Erweiterung des Zentralen Siedlungsgebietes anzusehen.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben befindet sich somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Oberzentrums Salzgitter und entspricht demnach dem raumordnerischen Ziel des Konzentrationsgebotes gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 3.0 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wird der Planstandort künftig dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet. Da die geplante Möbelhausansiedlung ein übergemeindliches Einzugsgebiet erschließt, ist eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden erforderlich (Abstimmungsgebot gem. LROP 2017, 2.3 Ziffer 07). Eine entsprechende Abstimmung hat im Rahmen der Ergänzung zum REHK 2018 bereits stattgefunden. Dieses kommt zu dem Schluss, dass das raumordnerische Abstimmungsgebot als erfüllt anzusehen ist.

Gem. LROP 2017, 2.3 Ziffer 08 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die in Auswirkungsanalyse ermittelten Ergebnisse der Umverteilungsberechnungen haben aufgezeigt, dass durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Salzgitter, Braunschweig und Wolfenbüttel zu erwarten sind. Dies hängt zum Teil damit zusammen, dass es entweder kaum projektrelevante Angebote in den Innenstädten gibt (Salzgitter, Wolfenbüttel) oder der Einzelhandelsplatz so stark ist, dass die Umsatzverluste kaum zu spüren sind (Innenstadt Braunschweig). Auch aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in Braunschweig mit vielen Möbel- und Einrichtungsanbietern an dezentralen Standorten ergeben sich wesentliche Wettbewerbsswirkungen in allen relevanten Sortimenten gegenüber diesen Sonderstandorten ohne besonderen städtebaulichen Schutzbedarf. Auch ist keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Ortes zu erwarten. Ein großflächiges Möbelhaus wie es am Planstandort im Oberzentrum Salzgitter geplant ist, ist eine typische oberzentrale Versorgungseinrichtung und geeignet, die Versorgungsfunktion von Salzgitter - wie durch die Bauleitplanung vorgesehen - zu stärken. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans ist gesichert, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Darstellungen im Umfeld des Plangebietes:

Südlich des Plangebiets ist eine RegioStadtBahn-Trasse festgesetzt, noch weiter südlich verläuft die Industriestraße Mitte. Diese ist als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße, vierstreifig“ gekennzeichnet. Östlich verläuft die BAB A39, die als „Autobahn“ festgesetzt ist. Westlich verläuft eine 110kV-Freileitung.

Die vorliegende Planung ist mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch in einem Risikogebiet. Das Thema wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umfassend behandelt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel im Stadtteil SZ-Salder entspricht somit den bestehenden Zielen der Raumordnung.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet mit der Flächensignatur „vorwiegend Landwirtschaft“ gekennzeichnet, im nordöstlichen Bereich quert ein Korridor für eine Richtfunkstrecke den Geltungsbereich.

Für die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist somit die 114. Änderung des FNP nach Neubekanntmachung (N.N.) notwendig. Ziel ist die Änderung der Darstellung des FNP in eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

1.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

In der 2. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EEK) [8] für die Stadt Salzgitter wurde die Eignung des Plangebietes für die Ansiedlung von großflächigem Möbe-

Einzelhandel geprüft. Die Gutachter bestätigen die grundsätzliche Eignung des Standortes und empfehlen die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (insbesondere Möbel) mit gleichzeitiger Festsetzung von sortiments- / betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze(n) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet wird im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten durch die Bundesautobahn 39, im Süden durch eine Fernwärmetrasse sowie im Norden durch die Kanalstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 46/111, 46/116 und 46/117 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 46/118 der Gemarkung Salder.

2.1 Bestandsaufnahme

Die Fläche wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt und ist komplett unbebaut und unversiegelt. Östlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesautobahn 39 in Hochlage. Diese bildet eine deutliche städtebauliche Zäsur zum östlich gelegenen Stadtteil Hallendorf. Nördlich des Plangebiets befindet sich die vierstreifig ausgebaute Kanalstraße, die die Stadtteile Lebenstedt und Hallendorf verbindet und der verkehrlichen Erschließung des Areals dient. Weiter nördlich liegt das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet nördlich Jammertal“ (Bebauungsplan EST 9), dort weiter westlich befindet sich der Friedhof Jammertal. Westlich des Geltungsbereichs liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, hier ist perspektivisch ebenfalls die Entwicklung gewerblicher Bauflächen vorgesehen. Südlich befinden sich eine oberirdische Fernwärmeleitung, weiter südlich der Curt-Hasselbrink-Weg und eine Regionalbahntrasse.

2.2 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe in qm
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	ca. 52.077
Private Grünflächen	ca. 23.831
Insgesamt	ca. 75.908

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 1 (1) *Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).*

§ 1 (2) *Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:*

- *als Hauptnutzung: großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser einschließlich zugehöriger Lagerflächen*
- *folgende der Hauptnutzung zugeordnete Nutzungen:*
 - *Garagegebäude*
- *folgende der Hauptnutzung zugeordnete und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete weitere Nutzungen:*
 - *Nebenanlagen*
 - *Büro- und Verwaltungsnutzungen, Sozialräume*
 - *Beherbergungsstätten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebspersonal*

- Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter wie z.B. Café, Restaurant, Kinderhort, soweit sie von dem jeweiligen Betrieb aus zugänglich sind, in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen.

§ 1 (3) Die Einzelhandelsbetriebe dürfen insgesamt folgende Verkaufsflächenzahlen nicht überschreiten.

Gesamtverkaufsfläche: 0,57992

zentrenrelevante Sortimente insgesamt: 0,05713

davon

Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör (inkl. GPK): 0,04110

Kunst, Bilderrahmen: 0,00711

sonstige zentrenrelevante Sortimente (Bücher, Kleinklektro, Uhren, Babybedarf etc.): 0,00423

Aktionsflächen zentrenrelevante Sortimente: 0,00471

nicht zentrenrelevante Sortimente insgesamt: 0,52278

davon

Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Matratzen, Bettwaren: 0,02977

Haus- / Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche 0,02977

Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper: 0,02074

Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge (inkl. sonst. Baumarktartikel): 0,00202

Sonnenschutz / Technik: 0,01642

Sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (u. a. Kinderwagen, Autositze, Gartenbedarf): 0,00711

Aktionsflächen nicht-zentrenrelevante Sortimente: 0,00471

Die Verkaufsflächenzahl multipliziert mit der jeweiligen Baugrundstücksgröße ergibt die maximal zulässige Verkaufsfläche. Bezugsgröße ist das Flurstück 46/116 mit einer Größe von 52.077 m².

§ 1 (4) Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der Sortimentsliste der Stadt Salzgitter gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter (Fortschreibung 2017 / 2018):

1. zentrenrelevante Sortimente:

davon nahversorgungsrelevant (= periodisch)

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Feinkost, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren
- Drogerieartikel, Kosmetika, Parfümeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen / Zeitschriften

davon rein zentrenrelevant (= aperiodisch)

- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Bücher, Papier / Büroorganisation bzw. -bedarf / Schreibwaren inkl. Schulbedarf, Bastelartikel
- Spielwaren

- *Bekleidung, Wäsche (inkl. Baby- und Kinderartikel ohne Kinderwagen, Kindersitze)*
 - *Schuhe, Lederwaren*
 - *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)*
 - *Unterhaltungselektronik (TV, HiFi) und Kommunikationselektronik (nur Kleingeräte), Elektrohaushaltswaren (nur Kleingeräte), Foto / Film / Video, Fotogeräte,*
 - *Videokameras, optische Erzeugnisse und Zubehör, Ton/ Bildträger, Computer*
 - *Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör (inkl. Glas / Porzellan / Keramik)*
 - *Kunst, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten*
 - *Wolle, Kurzwaren, Strickwaren, Handarbeiten / Stoffe*
 - *(Augen-)Optik, Hörgeräteakustik*
 - *Uhren, Schmuck, Silberwaren*
 - *Fahrräder und Fahrradzubehör, Angelartikel, Jagdartikel, Jagdbedarf*
 - *Musikalien, Musikinstrumente, Briefmarken*
2. nicht zentrenrelevante Sortimente:
(= aperiodisch)
- *Tiere, Zoobedarf, Tierpflegemittel, Tiernahrung*
 - *Elektrohaushaltswaren (nur Großgeräte) / „weiße Ware“*
 - *Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)*
 - *Antennen, Satellitenanlagen*
 - *Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel*
 - *Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche*
 - *Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper*
 - *Matratzen, Bettwaren*
 - *Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge*
 - *Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf*
 - *Baustoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Holz / Naturhölzer*
 - *Zimmer-, Beet-, Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune*
 - *Kinderwagen, Kindersitze*
 - *Kfz- / Motorradzubehör, Reifen*
 - *Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder und Fahrradzubehör), Campingartikel, Boote und Zubehör*

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung von großflächigen Möbel- und Einrichtungshäusern. Die Stadt Salzburg kann ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion in diesem Segment aktuell nur unzureichend nachkommen. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Hauptnutzung Möbel- und Einrichtungshäuser im Plangebiet werden die Voraussetzungen getroffen, dieses Defizit zumindest teilweise auszugleichen. Die Aufnahme weiterer zulässiger Nutzungen in den textlichen Festsetzungen dient der Abrundung des Nutzungsspektrums der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Es handelt sich hierbei neben betriebsnotwendigen Einrichtungen auch um Flächen für die

betriebseigene Gastronomie sowie um Beherbergungsstätten zur kurzfristigen Beherbergung von Personal, dass z.B. für Schulungs- und Weiterbildungsangebote zeitweise am Standort anwesend ist.

Im Rahmen der Beurteilung von Planvorhaben ist entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, ob durch Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Dies sind Gegenstände der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [9].

Hierin wurde nachgewiesen, dass die Umsetzung der Planung keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Vorhaben und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben wird. Hierzu die folgenden Ausführungen:

Eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist die Ermittlung der durch die maximal zulässigen Nutzungen ausgelösten Umsatzumverteilungen in den betreffenden Sortimentsbereichen. Diese geben Aufschluss darüber, aus welchen städtebaulichen Lagen innerhalb Salzgitters Umsatzumverteilungen, d.h. Kaufkraftabflüsse zum Planstandort, zu erwarten sind. Dieses absatzwirtschaftliche Untersuchungsergebnis ermöglicht eine Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.

Maßgebliche Eingangsgröße für diese Beurteilung ist das maximal zu erwartende Umsatzvolumen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen. Hierfür wurde eine betriebstypische Sortimentsgliederung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen und für diese Sortimente jeweils getrennt die Auswirkungen ermittelt. Die Berechnung erfolgt im sogenannten Worst-Case-Szenario, um die maximal zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln. Damit kann eine Prognose erzielt werden, die „auf der sicheren Seite“ liegt.

Bezugsgröße für die Umsatzprognose sind die Verkaufsflächen gemäß Planungskonzeption. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb soll eine max. Verkaufsfläche von 30.200 m² aufweisen. Hiervon können maximal 2.975 m² auf zentrenrelevante Sortimente und 27.225 m² auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen. Für Einzelsortimente dieser Hauptgruppen wurden ebenfalls Obergrenzen definiert. Diese Annahmen wurden durch die Gutachter der Auswirkungsanalyse in Bezug zu den angebotsseitigen Rahmenbedingungen gestellt. Hierfür wurde im Mai / Juni 2022 im Einzugsbereich Vor-Ort-Erhebungen des Bestands an solchen Einzelhandelsbetrieben vorgenommen, die solche Warengruppen anbieten, die auch im Plangebiet zulässig sind.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planvorhaben war weiter die Ermittlung der Nachfragesituation, d.h. der projektrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in den Kommunen des Untersuchungsraumes, erforderlich. Die Kaufkraftkennziffer (über alle Warengruppen) liegt in Salzgitter mit 95,6 unter dem Bundesdurchschnitt (=100). Im Untersuchungsraum (Einzugsgebiet Zonen I-IV) leben aktuell ca. 750.000 Einwohner mit einem sortimentsspezifischen jährlichen Kaufkraftpotential von ca. 530 Mio. €.

Auf der Grundlage dieser Eingangsparameter wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines modifizierten Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die Attraktivität des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld,
- der Distanzwiderstand, der die Lage des Planstandortes und der Wettbewerbsstandorte einbezieht,

- die Intensität der Einkaufsbeziehungen in der Region und
- weitere Gewichtungsfaktoren wie z.B. die Betriebstypenstrukturen der Wettbewerbsstandorte und die Leistungsfähigkeit des am Planstandort vorgesehenen Einrichtungszentrums.

Mit vollständiger Ansiedlung der zulässigen Nutzungen wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Einzugsbereich verändern. Nach dem Hinzutreten der Verkaufsfläche werden sich in Folge Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der wahrscheinlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens. Das Gutachten ermittelt für das Planvorhaben auf der Basis des Marktanteilkonzeptes einen Gesamtumsatz von bis zu 41,8 Mio. €/Jahr. Auf dieser Basis wurden voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen für die relevanten Teilsortimente getrennt für die Zonen I-IV des Einzugsgebietes ermittelt.

In der Zone I (Oberzentrum Salzgitter) sind die größten Umsatzzumlenkungen gegenüber dem dezentralen Standort Theodor-Heuss-Straße in Lebenstedt / Fredenberg zu erwarten. Gegenüber zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren) Lebenstedt und SZ-Bad werden nur vergleichsweise geringe Auswirkungen angenommen, da hier das Angebotsspektrum in den projektrelevanten Sortimenten nur gering ausgeprägt ist. Die prozentual stärksten Wettbewerbswirkungen auf Grund des Planvorhabens sind im Oberzentrum Braunschweig gegenüber Sonderstandorten festzuhalten, die Braunschweiger Innenstadt wird dagegen weniger tangiert.

Klassischerweise werden in Möbel- und Einrichtungshäusern immer auch untergeordnete Anteile zentrenrelevanter Randsortimente gehandelt (v. a. Heimtextilien, Haushaltswaren, etc.). In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des EEK wird deren Verkaufsfläche innerhalb des Plangebiets auf eine Größe von 2.975 m² begrenzt.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass durch das Planvorhaben keine kritischen Umverteilungseffekte sowohl bei den zentrenrelevanten als auch bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu erwarten sind.

In der Auswirkungsanalyse wurde ebenfalls die Übereinstimmung des Vorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung geprüft. Zusammenfassend wird festgestellt, dass von den maximal zulässigen Ansiedlungsplanungen keine Gefährdung von zentralen Versorgungsbereichen in Salzgitter und den umliegenden Mittel- und Oberzentren ausgehen. Die Umverteilungswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente liegen in den Innenstädten von SZ-Bad, SZ-Lebenstedt, Braunschweig und Wolfenbüttel überwiegend bei rund 4 – 6 %, in Einzelfällen auch bei 7 – 9 %, zum Teil auch unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Insgesamt ist weder von negativen Auswirkungen in den Zentren noch von versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen.

Die vorliegende Bauleitplanung dient vor allem dem Ziel, ein Angebotsdefizit im Oberzentrum Salzgitter zu beheben, Kaufkraftabflüsse ins Umland zu reduzieren und damit die oberzentrale Versorgungsfunktion von Salzgitter insgesamt zu stärken. Die Zentralität von Salzgitter im Möbelkernsortiment kann damit von heute 26 auf künftig 96 gesteigert werden – ein für ein Oberzentrum immer noch maßvoller Wert. Das benachbarte Oberzentrum Braunschweig würde nach den vorliegenden Modellrechnungen immer noch eine Zentralität von ca. 179 einnehmen, derzeit liegt der Wert bei 200.

Im Bebauungsplan werden erfolgt zur Vermeidung von sogenannten „Windhundrennen“ die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamt- und Teilverkaufsflächen als Verkaufsflächenzahlen (m^2 Verkaufsfläche / m^2 Grundstücksfläche). Die Ermittlung der Verkaufsflächenzahlen orientiert sich dabei an der Gebietsfläche des Sondergebietes. Dieses umfasst lediglich das Flurstück 46/116 mit einer grundbuchlichen Größe von 52.077 m^2 . Hieraus ergeben sich folgende Werte für die zulässigen Verkaufsflächenzahlen:

Sortiment	VK-Fläche ¹	VKZ ²
Gesamt	30.200 m^2	0,57992
zentrenrelevante Sortimente insgesamt	2.975 m^2	0,05713
Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör (inkl. GPK)	2.140 m^2	0,04110
Kunst, Bilderrahmen	370 m^2	0,00711
sonstige zentrenrelevante Sortimente (Bücher, Klein-elektro, Uhren, Babybedarf etc.)	220 m^2	0,00423
Aktionsfläche zentrenrelevante Sortimente	245 m^2	0,00471
nicht-zentrenrelevante Sortimente insgesamt	27.225 m^2	0,52279
Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Matratzen, Bettwaren	23.020 m^2	0,44204
Haus- / Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche	1.550 m^2	0,02977
Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper	1.080 m^2	0,02074
Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge (inkl. sonstige Baumarktartikel)	855 m^2	0,01642
Sonnenschutz / Technik	105 m^2	0,00202
sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente	370 m^2	0,00711
Aktionsflächen nicht-zentrenrelevante Sortimente	245 m^2	0,00470

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- § 2 (1) *Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.*
- § 2 (2) *Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie ist nicht zulässig.*
- § 2 (3) *Bestimmung des Höhenbezugspunktes*
Unterer Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe von 96,20 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016).

Die planerische Konzeption sieht die Anordnung des Sondergebietes auf einer Teilfläche des Plangebietes (ca. 70% der Gesamtfläche) vor. Innerhalb des Sondergebietes

¹ Gutachterlich untersuchte Obergrenze der Verkaufsfläche insgesamt / je Sortiment

² Verkaufsflächenzahl, ermittelt nach der Formel Sondergebietsgröße / VK-Fläche (beispielsweise für die zulässige Gesamtverkaufsfläche: $30.200 \text{ m}^2 / 52.077 \text{ m}^2 = 0,57992$)

erfolgt die Festsetzung eines Baufeldes in Kombination mit der Festsetzung von maximal zulässigen baulichen Höhen, der Geschossigkeit sowie von Obergrenzen für die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl: Hierdurch wird insgesamt eine klare Zonierung des Plangebietes in kompakt bebaute (und genutzte) Flächen sowie in große zusammenhängende Grünflächen (mit festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ermöglicht. Gem. § 19 Abs. BauNVO darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden. Die Anordnung von selbstständigen Solar- und Windenergieanlagen ist im Plangebiet städtebaulich nicht gewünscht und würde dem vorgesehenen Nutzungszweck sowie den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen widersprechen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN 2016. Die Geländehöhe im Zufahrtsbereich zum Plangebiet von der Kanalstraße befindet sich im Bestand auf einer Höhenlage von ca. 94,5 m ü. NHN. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt ebenfalls auf einer durchschnittlichen Höhenlage von ca. 95 m ü. NHN. Der Höhenbezug orientiert sich an der Höhenlage des Erdgeschossbodens der festgesetzten Bebauung und ordnet diesen auf 96,2 m ü. NHN ein. Diese Erhöhung gegenüber dem Bestand ermöglicht die Anordnung von nutzungsbedingten Anlieferhöfen auf Höhe des Bestandsgebietes.

Die für das Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht Gebäudehöhen bis von 25,0 m über dem Höhenbezugspunkt und sichert die Erstellung eines kompakten, flächensparenden Baukörpers sowie eine flächensparende Auslastung der zur Bebauung verfügbaren Grundfläche.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 3 (1) Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Vorbauten) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

§ 3 (2) Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen größer als 50 m sind zulässig.

Auf den Baugrundstücken der Sondergebietsfläche wird eine Baugrenze festgesetzt, die die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Baugrenze schränkt den bebaubaren Bereich des Plangebiets ein, um innerhalb des Geltungsbereichs genügend Flächen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorzuhalten. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wirkt städtebaulich nicht beeinträchtigend und kann deshalb zugelassen werden. Innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein, damit ist die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht zutreffend. Diese lässt nur Gebäude mit einer Länge bis 50 m zu. Bei der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auch das entspricht nicht dem planerischen Ziel, den zukünftigen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genug Spielraum zur Umsetzung und Anordnung der Gebäude zu geben. Deshalb wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 4 BauNVO festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- § 4 (1) Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen*
Außerhalb der Baugrenzen können untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugelassen werden, wenn sie eine bauliche Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten.
- § 4 (2) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Außerhalb der Baugrenzen sind im Sondergebiet untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie eine bauliche Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll eine höhere bauliche Flexibilität zur Nutzung der Freiflächen, z.B. im Zuge sich ändernder Versorgungsvorschriften (E-Ladesäulen, alternative Verkehrsmittel), sichergestellt werden. Anlagen dieser Höhe sind der zulässigen Bebauung deutlich untergeordnet und städtebaulich ohne Relevanz, zumal durch weitere Festsetzungen des Vorhabens eine durch diese Festsetzung unberührte Beschränkung der dafür zur Verfügung stehenden Flächen erfolgt und vorgeschriebene Bepflanzungen in der städtebaulichen Wirkung überwiegen dürften.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplatzanlagen sichert eine klare Zonierung des Plangebietes und ausreichende Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Zur Verringerung des Flächenverbrauchs soll der ruhende Verkehr zum Teil in einem Parkhaus bzw. einer Parkpalette angeordnet werden.

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

Die Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Kompensierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

- § 5 (1) Auf der im Plan mit M 01 gekennzeichneten Fläche sind artenreiche halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Eine Düngung ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zur Initialbegrünung ist eine gebietsheimische trockenheitsresistente, kräuterreiche Rasenansaat für Biotopentwicklungsflächen (konventionelle Ansaatstärke um 50 % reduziert) zu verwenden. Die Pflege hat extensiv, d.h. im 2-3-jährigen Turnus zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Gehölz- und Neophytenaufwuchs ist zu unterbinden.*

Die Förderung einer artenreichen Gras- und Staudenflur, einschließlich der Förderung von nicht-produktiven Flächen zur Verbesserung der Biodiversität, insbesondere im Kontext von Ausgleichsmaßnahmen, ist ein wichtiges Ziel des Naturschutzes. Artenreiche Gras- und Staudenfluren sind ein wertvoller Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie extensiv bewirtschaftete Grünflächen als Trittsteinbiotope herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht.

Mit der Anlage und Entwicklung halbruderaler Gras- und Staudenfluren werden beeinträchtigte Biotop-Boden-Grundwasser-, Klima- und Landschaftsbildfunktionen eingriffsnah kompensiert. Die Entwicklungszeit der Zielbiotope beträgt ausgehend von den bestehenden Strukturen ca. 5-7 Jahre.

§ 5 (2) *Auf der im Plan mit M 02 gekennzeichneten Fläche sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen (Solitäre, Stammumfang mindestens 14-16 cm) sowie aus Heistern (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Artenvorschlagslisten vorzunehmen. Je 150 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Laubbaum und 70 Sträucher zu pflanzen. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.*

Die Gehölzpflanzungen dienen insbesondere der Herstellung eines Sichtschutzes zwischen den geplanten Gewerbeflächen und der offenen Landschaft. Die allgemeine Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet erreicht insgesamt eine Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen begrenzten Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung.

§ 5 (3) *Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 4.250 m² als Rasen mit Einzelbäumen herzustellen, wobei je angefangene 300 m² der Rasenflächen wenigstens ein großkroniger Laubbaum (StU 18-20 cm) zu pflanzen ist.*

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Grünflächen als Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

§ 5 (4) *Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 4.000 m² der Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasserstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung von PV-Modulen ist in dieser Fläche nicht zulässig.*

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Eine solche Gestaltung sichtbarer Dächer trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. In der Regel sollen Dachbegrünungen möglichst leicht sein und bei der Erstellung und Pflege nur geringe Kosten verursachen. Pflanzen, die auf solchen extensiv begrünten Dächern gedeihen sollen, müssen deshalb mit wenig Wasser und Nährstoffen auskommen, sich selbst durch Aussaat oder

Sprossen regenerieren können, Wind, Frost und Hitze ertragen, also besonders robust sein.

Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Bodenfunktionen können sich erst bei einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mehr als 10 cm entwickeln.

In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherefähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Somit werden die der Vorflut dienenden Gewässer entlastet.

§ 5 (5) Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der Artenvorschlagsliste A zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind gemäß den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) mindestens 12 m³ Wurzelraum und eine Pflanzgrubentiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Die Bäume der Stellplatzbegrünung können nicht auf die Festsetzung § 5 (2) angerechnet werden.

Die Überstellung von Pkw-Parkplätzen mit großkronigen Bäumen mindert die optisch störende Wirkung der versiegelten Stellplatzflächen. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert somit die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion erreicht.

§ 5 (6) Auf der im Plan mit CEF 1 gekennzeichneten Fläche ist ein Ersatzhabitat für Feldlerchen anzulegen. Auf der Fläche ist eine Mischung von Buntbrache-Streifen (Blühstreifen als Bruthabitat) und Schwarzbrache-Streifen (als Nahrungshabitat) im Verhältnis von ca. 3:1 anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

Als CEF-Maßnahme wird eine Mischung von Buntbrache-Streifen (Blühstreifen als Bruthabitat) und Schwarzbrache-Streifen (als Nahrungshabitat) im Verhältnis von ca. 3:1 auf Ackerflächen angelegt. Es sind 2.000 m² zusammenhängender Fläche je betroffenen Feldlerchenpaar erforderlich, für 2 Brutpaare werden 5.000 m² benötigt. Im vorliegenden Fall wird die gesamte Fläche, d.h. auf 12.300 m², zur Entwicklung der Ersatzhabitate verwendet.

Die Maßnahme ist wie folgt umzusetzen. Die Fläche wird als Brach-/ Blühfläche zusätzlich mit Schwarzbrachestreifen (ohne Bewirtschaftung) entwickelt. Die Pflege orientiert sich an der Maßnahme BF 1 „Strukturreiche Blüh- und Schutzstreifen mit jährlicher Aussaat“ der AUKM (Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen).

- Jährlich ist eine Hälfte der Brachfläche/ Blühfläche umzubrechen und neu anzusäen, so dass sich jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien entwickeln.
- Im ersten Jahr erfolgt eine Bodenbearbeitung auf 100% der Fläche, entlang der Grenzen der Maßnahmenfläche ist ein feinkrumeliger Schwarzbrachestreifen mit 3 m Breite zu belassen der kontinuierlich in der Brutzeit der Feldlerche (ab März) mechanisch offen zu halten ist (eggen, grubben alle 4 Wochen). Die übrige Fläche (ohne die Schwarzbrachestreifen) wird zu 50 % der Fläche angesät, auf den übrigen 50 % erfolgt Selbstbegrünung.

- Ansaat im März/ April (bis spätestens 15.04.) mit einer gemäß AUKM BF 1 vorgegebenen Saatgutmischung; dünne Einsaat (max. 70 % der regulären Saatgutmenge), Bodenbearbeitung frühestens ab dem 01.03. zulässig.
- In den folgenden Jahren erfolgt dann die wechselseitige Bestellung und Ansaat von 50 % der Fläche. D.h. Umbruch und Neuansaat je einer Hälfte der Fläche, die andere Hälfte bleibt überjährig stehen. Fortlaufend ist dann jeweils der Teil der Fläche zu bestellen, auf dem die längste Bodenruhe eingehalten wurde (2-teilige Maßnahme, 1- und 2-jährige Brache).
- Nach der Aussaat sind das Befahren sowie jegliche Bearbeitungs- oder Pflegemaßnahmen nicht zulässig.
- Auf den Flächen ist auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln bzw. Herbiziden und Düngemittel zu verzichten.

Die fachgerechte Umsetzung und Erhaltung der CEF-Maßnahme ist von einer fachlich versierten und erfahrenen Person zu begleiten (Umweltbaubegleitung).

Zur Überprüfung der Wirksamkeit wird die Maßnahme durch ein Monitoring über 3 Jahre begleitet.

§ 5 (7) *Pkw-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zu befestigen.*

Die Festsetzung dient der Reduzierung der Oberflächenversiegelung. Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt, indem Niederschlagswasser versickern oder zurückgehalten werden kann. Zugleich wird damit der Vorsorgegedanke der Klimaanpassung berücksichtigt, insbesondere vor dem Hintergrund zunehmend häufiger auftretender Starkregenereignisse.

Um eine einheitliche und kontrollierbare Umsetzung sicherzustellen, wird der zulässige Abflussbeiwert ($\psi \leq 0,5$) als quantitatives Kriterium festgesetzt.

§ 6 *Artenvorschlagslisten*

1: „Flächige Baum- und Strauchpflanzungen“

Bäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, STU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn (in Sorten)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume/ Hauszwetschge
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche (in Sorten)
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Ulmus carpinifolia/ minor</i>	Feld-Ulme

Sträucher

Mindestqualität; vStr., Höhe 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Johannisbeere
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wasser-Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2: „Stellplatzbegrünung“**Bäume**

Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 18-20 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

3: „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“**Bäume**

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB., STU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Bem.
-------------------------	-----------------------	-------------

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn (in Sorten)	heimisch
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	heimisch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	heimisch
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	heimisch
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	heimisch
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel	heimisch
<i>Malus spec.</i>	Apfel	heimisch
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	heimisch
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	heimisch
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume/ Hauszwetschge	heimisch
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche (in Sorten)	heimisch
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne	heimisch
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne	heimisch
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	heimisch
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	heimisch
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	heimisch
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	heimisch
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	heimisch
<i>Ulmus carpiniifolia/ minor</i>	Feld-Ulme	heimisch

3.6 Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Örtliche Bauvorschrift über die Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

(1) Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Dachform umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)).

(2) Im Sondergebiet sind nur Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad zulässig.

Die Festsetzung von Flachdächern erfolgt insbesondere, um kompakte und volumen-sparende Baukörper herstellen zu können. Gleichzeitig entstehen so Potentialflächen für die Anordnung von Gründächern und Solaranlagen.

(3) Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über die Dachform zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Kanalstraße (Kreisstraße K13) Diese ist nahezu durchgängig 4-streifig ausgebaut und verbindet die Stadtteile Lebenstedt

und Hallendorf. Über die Kanalstraße sind via Peiner Straße und Industriestraße Mitte / Ludwig-Erhardt-Straße Anschlussstellen der Bundesautobahn 39 zu erreichen. Das Plangebiet wird über eine direkte Zufahrt zur Kanalstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Im Bereich der Einmündung der Hans-Birnbaum-Straße in die Kanalstraße befindet sich eine Bushaltestelle der KVG Braunschweig GmbH. Hier verkehren die Linien 604, 624, 626 und 630. Auf Grund der festgesetzten Art der Nutzung (großflächiger Möbeleinzelhandel) spielt die Erreichbarkeit des Plangebiets mittels öffentlichem Personennahverkehr nur eine untergeordnete Rolle.

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie zur Bewertung der Leistungsfähigkeit und Kapazität der benachbarten Knotenpunkte wurde 2024 ein Verkehrsgutachten [10] erarbeitet.

Im Rahmen der Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit für die folgenden aufeinander aufbauenden Planfallszenarien untersucht:

- Prognosenullfall: Bestand ohne Ansiedlungen
- Prognoseplanfall 1: Mit Realisierung des Möbelmarktes
- Prognoseplanfall 2: Mit Realisierung des Möbelmarkt und des Gewerbegebietes südlich der Kanalstraße
- Prognoseplanfall 3: Mit Realisierung des Möbelmarkts, des Gewerbegebietes südlich der Kanalstraße und der KMU-Area

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass am *Erschließungsknoten Kanalstraße/ Hans-Birnbaum-Straße / Zufahrt Plangebiet* die prognostizierten Verkehrsmengen in allen Prognosefällen leistungsfähig abgewickelt werden können. Für die Knotenpunkte *Peiner Straße/ Neißestraße/ Kanalstraße* und *Peiner Straße/ Ludwig-Erhardt-Straße* werden Anpassungen (Anhebung der Umlaufzeit, Anpassung der Grünzeitverteilung) an der Signalsteuerung vorgeschlagen, mit dem Ziel, die zukünftig höheren Verkehrsbelastungen zu kompensieren und eine ausreichende Leistungsfähigkeit sicherzustellen.

Am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt *Industriestraße Mitte südliche Rampe/ Peiner Straße* besteht bereits im Bestand hinsichtlich des Verkehrsablaufs Handlungsbedarf, da keine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Maßgebend sind hierbei die Linkseinbieger der Rampe in die Peiner Straße. Die Gutachter schlagen auch hierfür Verkehrsverlagerungsmaßnahmen vor, die zu einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre für alle Planfälle an diesem Knotenpunkt führen. Hierfür sind allerdings weitere Untersuchungen erforderlich.

Das Gutachten wurde 2025 um die Betrachtung zwei weiterer Knotenpunkte an der Autobahnanschlussstelle Salzgitter-Watenstedt ergänzt [11]. Beide Knotenpunkte sind im Bestand unsignalisiert sind, was nach aktuell geltenden Regelwerken aus Sicherheitsgründen nicht empfohlen wird. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ermitteln, dass beide Knotenpunkte bereits im Bestand die vorhandenen Verkehrsmengen nicht leistungsfähig abwickeln können. Das Planvorhaben trägt nur unwesentlich zur Steigerung der dort zu verzeichnenden Verkehrsmengen (max. 5%ige Erhöhung) bei. Ein Umbau des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage ist demnach unabhängig von diesem Planverfahren erforderlich, um eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung sowohl im Bestand als auch in allen drei Prognoseplanfällen mit der ausreichend guten Qualitätsstufe C zu erreichen.

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.

Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit geringem Besucherverkehr wird in den Ausführungsempfehlungen zu § 47 (Richtzahlen) der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ein Wert von 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche genannt. Soweit in anderen Bundesländern oder in Kommunen mit eigenen Stellplatzsatzungen Möbel- und Einrichtungshäuser Erwähnung finden, werden teilweise geringere Stellplatzschlüssel als Richtwerte gefordert (z.B. München: 1 Stp. je 60 m² VKF, Hamburg: 1 Stp. je 75 m² VKF, Dortmund: 1 Stp. je 75 m² VKF). Diese Zahlen spiegeln den deutlich geringeren Bedarf des Möbelhandels an Stellplätzen im Vergleich zum sonstigen Einzelhandel wider. Die Gründe hierfür liegen zum einen im spezifischen, hohen Bedarf an Ausstellungsfläche und zum anderen an der vergleichsweise hohen Verweildauer der Kunden. Erhebungen des XXXLutz-Gruppe zeichnen ein ähnliches Bild: So wurden im Jahr 2020 an den Bestandsstandorten der Unternehmensgruppe Anzahl und Auslastung der jeweils vorhandenen Stellplätze ermittelt. Im Ergebnis war festzustellen, dass das Verhältnis Stellplatzanzahl / Verkaufsfläche bei Werten zwischen 1 / 61 und 1 / 74 liegt, wobei bei allen Standorten Auslastungsquoten der Stellplatzanlage von 70 – 80% ermittelt wurden. Für die geplante maximal zulässige Verkaufsfläche von 30.200 m² wird deshalb eine Stellplatzanlage mit ca. 500 PKW-Stellplätzen als ausreichend erachtet.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

4.1.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Die geplante festgesetzte Nutzung löst keinen Bedarf an solchen Einrichtungen aus.

4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Der Standort liegt im Randbereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Salzstockhochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird bezüglich der Erdfallgefährdung empfohlen entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Für das Plangebiet wurde 2022 ein Baugrundgutachten erstellt [12]. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund oberflächennah aus Auffüllungen gering tragfähiger, überwiegend bindiger Böden gebildet wird. Auch die gewachsenen Böden sind bis in Tiefen von 3 -7 m Tiefe nicht für die Aufnahme hoher Gebäudelasten geeignet. Zur standsicheren Gründung sind Verfahren des Spezialtiefbaus zum Lastabtrag in tiefere Bodenschichten erforderlich (Betonpfähle, Rüttelstopfpfähle, o.ä.). Innerhalb des Gutachtens wurde auch eine chemische Analyse der Bodenproben durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) [13] für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei gewerblicher Nutzung bzw. für den Grundwasserspfad festgestellt wurden. Gesundheits- und Umweltgefährdungen durch Bodenverunreinigungen können demnach ausgeschlossen werden.

Im März / April 2024 wurde das Plangebiet mittels EDV-gestützter Oberflächensondierung auf Kampfmittel sondiert. Ein Großteil der Fläche (ca. 7,3 ha) wurde danach freigegeben. Lediglich eine ca. 2.400 m² große Teilfläche entlang der Kanalstraße konnte

nicht untersucht / ausgewertet werden. Hier sind parallel zu den Erdarbeiten baubegleitende Untersuchungen erforderlich.

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

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale. Bei der nordwestlich in ca. 350 m Entfernung auf dem Friedhof Jammertal befindlichen Gedenkstätte handelt es sich um ein Baudenkmal.

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch die östlich angrenzende Autobahn 39 lärmvorbelastet. Durch die Änderung der Nutzung zum Sondergebiet wird sich außerdem auf Grund des Kunden- und des Lieferverkehrs die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen erhöhen, was zu weiteren Lärmbelastungen führen wird. Aufgrund der großen Entfernungen von mindestens 600 m zu der nächstgelegenen Siedlung in Hallendorf (östlich der A 39) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Lärmauswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Die Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Bauantragsverfahren nachzuweisen.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung entstehen Baurechte, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Negative Auswirkungen können durch modifizierende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Planung verringert und vermieden werden. Insbesondere für das Schutzgut Boden entstehen dennoch erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen durch Bebauung / Versiegelung, welche jedoch durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe hier auch Ziffer 3.5 der Begründung). Als Kompensationsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Pflanzmaßnahmen im Plangebiet
- Entwicklung von Extensivgrünland im Plangebiet

Die spezifischen Darlegungen hinsichtlich des Eingriffs / Ausgleichs sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der ein gesonderter Teil der Begründung ist. Der Umweltbericht gibt sogleich Auskunft über den Artenschutz sowie zu den einzelnen Schutzgütern.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist dabei festzustellen, dass eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten durch die geplante Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sofern die getroffenen Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Da keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

4.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das Planvorhaben wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Umweltbericht) erarbeitet. Hierin wurde auf der Basis der Vorgaben der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen sowohl der Bestand als auch der Plan-Zustand bilanziert. Hieraus ergibt sich für den Bestand ein Flächenwert von 75.832 Punkten, für den Planzustand beträgt der Flächenwert 77.243 Punkte. Damit kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes und ohne Einsatz von externen Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Es handelt sich hauptsächlich um flächige Maßnahmen, für die eine Gesamtfläche

von gerundet 30.000 m² zur Verfügung steht. Die L-förmige Fläche erstreckt sich entlang der östlichen und der südlichen Plangebietsgrenze und hat eine Tiefe von ca. 40 – 80 m.

Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich aufgrund der Festsetzung als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich nicht zulässig.

4.5.2 Geschützte Arten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen wurden im Jahr 2024 die folgenden Tiergruppen untersucht:

- Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartierpotenzial)
- Brutvögel und Nahrungsgäste
- Feldhamster

Untersuchungsraum

Das geplante Vorhaben nimmt nach derzeitigem Planungsstand eine Fläche von ca. 7,3 ha ein. Das innere Untersuchungsgebiet für die Avifauna ist ca. 12 ha groß. Das erweiterte Untersuchungsgebiet der Brutvögel nimmt eine Fläche von 23 ha ein. Der Feldhamster wurde auf einer Fläche von 22 ha untersucht.

Untersuchungsergebnisse

Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartierpotenzial):

Relevante Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets im Norden und Süden des Untersuchungsgebiets im Straßenbegleitgrün der dort vorhandenen Straßen bzw. Wege. Im Norden befinden sich kleinere Bäume vor allem Weiden und Ahornbäume. Im Süden sind es vor allem mittelhohe Ahornbäume sowie einzelne Kirschen und andere Obstbäume. Insgesamt sind die Bäume noch sehr jung und weisen maximal einen Stammdurchmesser von 20 cm auf. Höhlen und andere als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommenden Strukturen sind nicht vorhanden. Auch in der ca. 70 m westlich des Untersuchungsgebiets verlaufenden Pappelreihe sind keine Höhlungen, Nester oder Horste vorhanden.

Das Vorhaben führt nicht zu einem Verlust von Gehölzstrukturen.

Brutvögel und Nahrungsgäste:

Im Gebiet wurden während der Erfassungen zu den Brutvögeln insgesamt 20 Vogelarten erfasst, von denen vier lediglich als Gastvögel auftraten. Die Brutvogelfauna setzt sich den Gegebenheiten des Untersuchungsgebiets entsprechend aus Arten der Gehölze, der Halboffen- und der Offenlandschaft zusammen. Das Untersuchungsgebiet war insgesamt recht klein und wies nur eine geringe Artenvielfalt auf. Zudem ist eine starke Vorbelastung durch die Ortsrandlage und die Nähe zur Autobahn gegeben.

Auf dem überplanten Acker bestand lediglich Brutverdacht für zwei Feldlerchenreviere. Obwohl nur ein Brutverdacht besteht, werden vorsorglich im Süden des Plangebiets Strukturen geschaffen (Extensivgrünland), die für die Feldlerche geeignet sind.

Die übrigen festgestellten Arten brüteten in der Umgebung und nutzten den Acker teilweise als Nahrungshabitat.

Feldhamster

Die Untersuchung umfasste das betroffene Flurstück sowie einen Streifen östlich der BAB 39 (7 + 16 ha). Die Suche erfolgte einmalig im Eingriffsgebiet am 21.05.24. Da im gesamten Gebiet Mais angebaut wurde, konnte keine zweite Begehung erfolgen. In den

Pufferflächen östlich der Autobahn erfolgte eine einmalige Begehung zum optimalen Zeitpunkt (21.05. bzw. 24.07.), in Abhängigkeit von der Feldfrucht.

Auf dem Flurstück, auf dem der Bau des Gebäudes geplant ist, wurde Mais angebaut. Die Ackerschläge östlich der BAB 39 waren mit Zuckerrübe bzw. Winterweizen bestellt. Es wurden keine Baue des Feldhamsters im untersuchten Bereich festgestellt. Das Gebiet stellt aber, aufgrund des vorhandenen Bodentyps (Pseudogley-Parabraunerde), einen potenziell geeigneten Lebensraum dar.

5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

5.1.1.1 Allgemeines und Vorhabenbeschreibung

In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter wird die Ansiedlung eines größeren Möbelmarktes in Salzgitter empfohlen, da in diesem Bereich eine deutliche Versorgungslücke und somit vordringlicher Handlungsbedarf besteht. Übereinstimmend mit diesem Entwicklungsziel sollen auf einer bislang als Ackerland genutzten städtischen Fläche (ca. 75.900 m²) südlich der Kanalstraße und westlich der Bundesautobahn 39 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines viergeschossigen Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² und ca. 500 Parkplätzen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist über eine direkte Zufahrt zur Kanalstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Kanalstraße sind via Peiner Straße und Industriestraße Mitte/Ludwig-Erhard-Straße Anschlussstellen der Bundesautobahn 39 zu erreichen. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Für die Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich. Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht dem größten zulässigen Wert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind Werbeanlagen beispielsweise in Form von Pylonen oder Werbeskulpturen bis zu einer Höhe von 25 m.

5.1.1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteil Salzgitter-Lebenstedt nordwestlich des Stadtzentrums sowie des Hauptbahnhofs der Stadt Salzgitter. Der ca. 7,59 ha umfassende Geltungsbereich wird begrenzt durch:

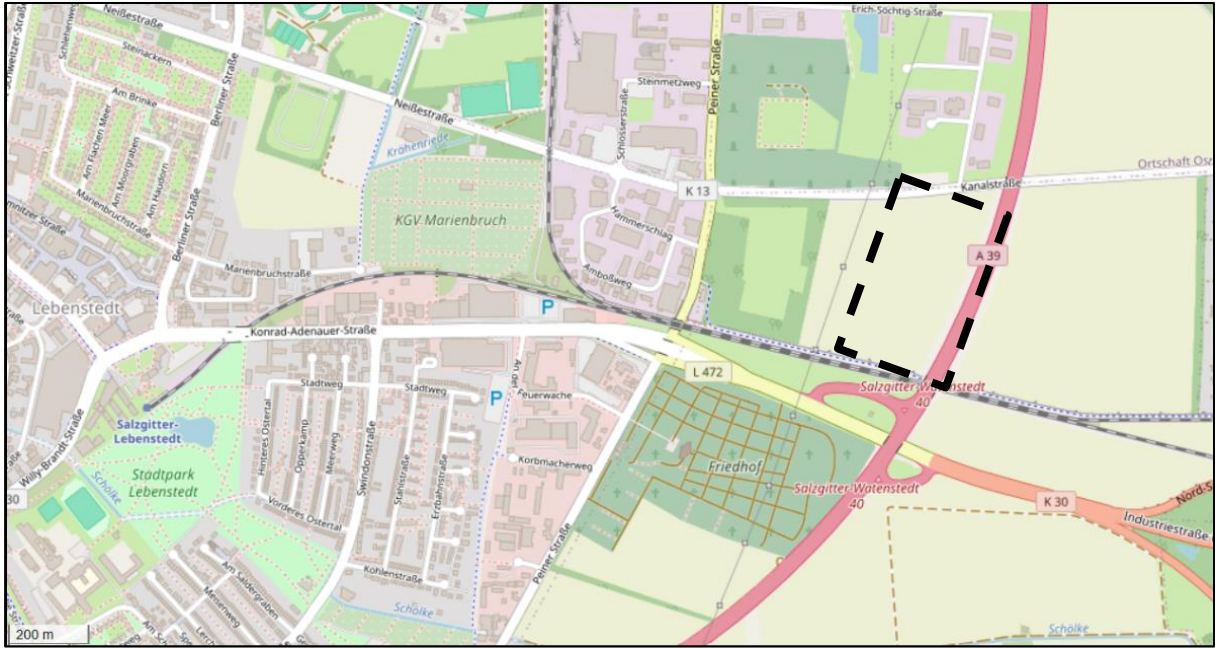
im Norden: die Kanalstraße

im Osten: die Bundesautobahn A 39

im Süden: die Bahnstrecke Salzgitter-Drütte-Salzgitter-Lebenstedt

im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Abb. 1.3-1: Lage des Plangebiets innerhalb der Stadt Salzgitter



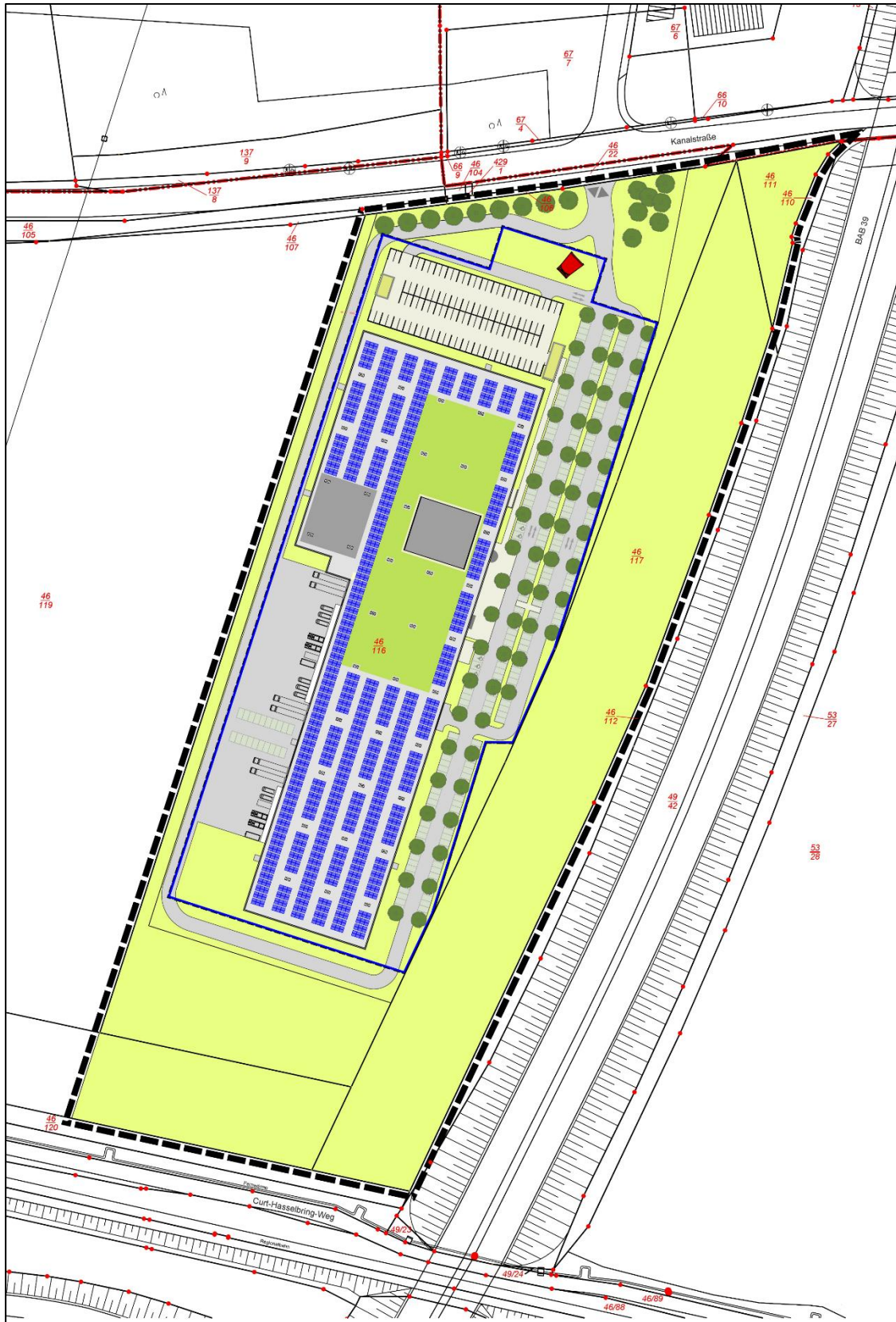
Quelle: © OpenStreetMap Mitwirkende

Abb. 1.3-2: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle Luftbild: NIBIS Kartenserver

Abb. 1.3-3: Planskizze des Vorhabens



Quelle: IG Architekten 2025

Der Umweltbericht wird auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs erstellt, der in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist.

Abb. 1.3-4: Entwurf des Bebauungsplans Sal 26



Quelle: IG Architekten 2025

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

5.1.2.1 Allgemeines

Die materiellen Anforderungen an die Einhaltung bestimmter Umweltstandards bei der Plan-Umweltprüfung ergeben sich aus den Maßstäben, die für das jeweilige Planungsverfahren nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Für die Bauleitplanung können von Bedeutung sein:

Die materiellen Anforderungen an die Einhaltung bestimmter Umweltstandards bei der Plan-Umweltprüfung ergeben sich aus den Maßstäben, die für das jeweilige Planungsverfahren nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Für die Bauleitplanung können von Bedeutung sein:

- § 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten" und dazu beitragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln",
- § 1 Abs. 4 BauGB: die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutzklausel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG: die Regelungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
- § 1a Abs. 4 BauGB: die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) i.S. des BNatSchG,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfungspflicht)
- § 4 c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen,
- die umweltbezogenen Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
- die umweltbezogenen Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind,
- das Schutzziel des § 1 Abs. 1 BImSchG wonach „Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen sind“.
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

5.1.2.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Das nächstgelegene Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet LSG SZ 00001 Sukopsmühle liegt in 4 km Entfernung in südwestlicher Richtung. Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans lassen aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen auf die Schutzzwecke des Schutzgebiets erwarten. Eine detaillierte Inventarisierung des Schutzgebiets sowie die Ermittlung von Vorbelastungen sind daher nicht erforderlich.

5.1.2.3 Biotope und Lebensräume

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Biotopkartierung Niedersachsens keine Eintragungen vorhanden. Auch im Rahmen der im Jahr 2024 durchgeführten flächendeckenden Biotoptypenkartierung wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG erfasst.

5.1.2.4 Wasserschutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Trinkwasserschutzgebiete.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

5.2.1 Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

5.2.1.1 Allgemeines

Die Darstellung der Bestands- bzw. Vorbelastungssituation bezüglich Luftschadstoffe wird im Kapitel „Luft / Lufthygiene“ (Kap. 2.8) behandelt. Das Schutzgut „Landschaft / Erholung“ wird in einem gesonderten Kapitel (Kap. 2.9) dargestellt. Auswirkungen auf die Landwirtschaft werden im Kapitel 10 dargelegt.

Im Rahmen der Darstellung der Bestandssituation und der zu erwartenden Auswirkungen wären für das Schutzgut „Mensch“ nur noch die folgenden Auswirkungen relevant:

- Gewerbelärm
- Verkehrslärm

Aufgrund der großen Entfernungen von mindestens 600m zu der nächstgelegenen Siedlung in Hallendorf, östlich der A 39 sind nach derzeitigem Kenntnisstand Lärmauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ nicht zu erkennen. Eine Inventarisierung der Bestandssituation ist deshalb zum derzeitigem Zeitpunkt entbehrlich.

5.2.1.2 Bewertung

Die Wertigkeiten bzw. Empfindlichkeiten des Schutzguts „Mensch“ lassen sich grundsätzlich in die folgenden Kategorien einordnen:

Tab. 2.1-1: Bewertungsschema für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit“

Empfindlichkeit	Nutzungen/ Nutzungsfunktionen
hoch	Kurgebiete, Klinikgebiete Krankenhäuser, Altenheime, Pflegeheime Reine und allgemeine Wohngebiete
mittel	Wohnbauflächen im städtischen Bereich Mischgebiete, Dorfgebiete Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten etc.) Erholungsflächen (Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete, Campingplätze, Wälder und strukturreiche Landschaften, Tourismusgebiete)
gering	Siedlungen im Außenbereich, Einzelgehöfte etc. Parkanlagen/Grünflächen im Siedlungsbereich Sportstätten, Kirchen, Museen, sonstige kulturelle Einrichtungen Feierabend-/Kurzzeiterholungsgebiete in wenig strukturierten Bereichen
keine	Gewerbegebiete, Gewerbebrachen, Sondergebiete (Hafen, Flughafen, Bahnanlagen, Einkaufshäuser, Stadien etc.)

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Plangebiet selbst keine Bedeutung für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit“ hat.

5.2.2 Tiere

5.2.2.1 Bestand

5.2.2.1.1 Untersuchungsumfang

Faunistische Erhebungen und die Bewertung der erfassten Tiervorkommen ermöglichen die Darstellung von geschützten Arten sowie der indikatorgruppenspezifischen landschaftsökologischen Wertigkeit von Lebensräumen bzw. Lebensraumkomplexen. Darüber hinaus dienen die faunistischen Erhebungen zur Darstellung der Empfindlichkeit gegenüber potenziellen Störwirkungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet und ggf. zur Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld. Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Plangebiet wurden im Jahr 2024 die folgenden Tiergruppen untersucht:

- Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartierpotenzial)
- Brutvögel und Nahrungsgäste
- Feldhamster

Nachfolgende Ausführungen zum faunistischen Bestand stützen sich auf die Ergebnisse der tierökologischen Erhebungen sowie des Artenschutzbeitrags [1].

5.2.2.1.2 Untersuchungsraum

Die baulichen Anlagen des geplanten Vorhabens nimmt nach derzeitigem Planungsstand eine Fläche von ca. 4 ha ein. Das innere Untersuchungsgebiet für die Avifauna ist ca. 12 ha groß. Das erweiterte Untersuchungsgebiet der Brutvögel nimmt eine Fläche von 23 ha ein. Der Feldhamster wurde auf einer Fläche von 22 ha untersucht.

Abb. 2.2-1: Untersuchungsraum



Erläuterungen: Lage des Geltungsbereichs = schwarze Strichlinie, innerer Untersuchungsraum = rot schraffiert, erweitertes Untersuchungsgebiet Vögel = lila gestrichelt, Untersuchungsgebiet Feldhamster = grün gestrichelt

5.2.2.1.3 Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Methodik

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden genutzte oder potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten an und in Bäumen im Untersuchungsgebiet (25 m Puffer um die Vorhabenfläche) aufgenommen. Diese können Nester, Spalten oder Höhlenquartiere sein, welche für Vögel und Fledermäuse, aber auch andere geschützte Tierarten wie totholzbewohnende Käfer, Habitate darstellen und gesetzlich vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung geschützt sind. Dazu sind alle im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehölze visuell mit Hilfe eines Fernglases während der laubfreien Zeit am 14.03.2024 untersucht worden. Bei der Kontrolle wurde zwischen Nest/ Horst, Baumhöhle (z.B. Spechthöhle) und Spaltenquartier (z.B. abstehende Rinde) und deren Anzahl unterschieden. An potenziellen Quartieren wurde auf von außen erkennbare Nutzungsspuren geachtet, die sich durch Kot- oder Urinspuren sowie Talgablagerungen äußern. Zusätzlich ist bei festgestellten Spalten- und Höhlenquartieren zwischen der Eignung als Winter- und Sommerquartier für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten unterschieden worden. Diese ergibt sich aus dem Stammdurchmesser, der bei Ersteren mehr als 30 cm betragen sollte. Dabei ist zu beachten, dass bei den aktuell milden Wintern die meisten Strukturen auch in den Wintermonaten genutzt werden und „Winterquartier“ nur vermerkt wurde, wenn die potenzielle Ruhestätte voraussichtlich auch in längeren Frostperioden geeignet ist.

Kartierungsergebnisse

Relevante Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets im Norden und Süden des Untersuchungsgebiets im Straßenbegleitgrün der dort vorhandenen Straßen bzw. Wege. Im Norden befinden sich kleinere Bäume vor allem Weiden und Ahornbäume. Im Süden sind es vor allem mittelhohe Ahornbäume sowie einzelne Kirschen und andere Obstbäume. Insgesamt sind die Bäume noch sehr jung und weisen maximal einen Stammdurchmesser von 20 cm auf. Höhlen und andere als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommenden Strukturen sind nicht vorhanden. Auch in der ca. 70 m westlich des Untersuchungsgebiets verlaufenden Pappelreihe sind keine Höhlungen, Nester oder Horste vorhanden.

5.2.2.1.4 Brutvögel

Methodik

Vögel gehören zu den gebräuchlichsten Indikatorgruppen, die für die Beurteilung umweltrelevanter Planungen unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten herangezogen werden. Aufgrund der hohen Zahl stenöker Arten und deren guter autökologischer Erforschung lassen sich für landschaftsplanerische Fragestellungen zahlreiche bioindikatorisch aussagekräftige Arten benennen. Als strukturabhängige Biotopkomplexbewohner mit teilweise hohem Requisitenanspruch eignen sich Vögel als Indikatoren von relativ kleinflächigen und speziellen Fragestellungen bis hin zu großflächigen und allgemeinen Gebietsbewertungen. Zudem sind die Vögel auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, da alle einheimischen Arten nach BNatSchG besonders geschützt sind und etliche Arten im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie verzeichnet bzw. gem. BNatSchG streng geschützt sind.

Das Untersuchungsgebiet für die Brutvögel umfasst die gesamte Ackerfläche und einen 50 m breiten Puffer um diese. Die Brutvogelfauna wurde nach SÜDBECK et al. (2005) in 4 vollflächigen Kartierungsdurchgängen am Tag von März bis Juni 2024 erfasst. Zur Feststellung von Vorkommen nachtaktiver Arten wurden ein Durchgang in der abendlichen Dämmerung bzw. nachts durchgeführt. Die Kartierungen wurden bei guten Erfassungsbedingungen (trocken, wenig Wind, möglichst kein Frost) ab Sonnenaufgang bis zum Mittag bzw. von Sonnenuntergang bis ca. drei Stunden danach durchgeführt (Tab. 2.2-1).

Zum Nachweis nachtaktiver Arten (Eulen, Wachtel, Rebhuhn) wurden Klangattrappen eingesetzt.

Nach SÜDBECK et al. (2005) werden als sichere Brutvögel solche mit der Kategorie „Brutnachweis“ (in der Regel: Nestfund, fütternde Altvögel, Nachweis von Jungvögeln) eingestuft. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen werden eben-falls als Brutvögel mit dem Status „Brutverdacht“ eingestuft, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Eine Einordnung als „Brutzeitfeststellung“ erfolgt im Allgemeinen, wenn die Tiere nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet werden. Der Status Brutverdacht und Brutnachweis wird somit als Revier / Brutvogel gewertet, der Status Brutzeitfeststellung jedoch nicht und geht somit nicht in die Bewertung ein.

Als Gastvögel (Nahrungsgast, Durchzügler, Wintergast) wurden Vögel eingestuft, für deren Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Hinweise vorlagen, wohl aber für eine Nutzung als Nahrungshabitat entweder regelmäßig zur Brutzeit („Nahrungsgäste“ = Brutvögel in angrenzenden Bereichen) oder nur zur Zugzeit („Durchzügler“). Für die Bewertung des untersuchten Gebietes als Lebensraum für Brutvögel wurden folgende Arten punktgenau erfasst: Rote-Liste-Arten der Kategorien 1–3 der landes- und der bundesweiten Liste, Arten des Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie und nach BNatSchG streng geschützte Arten, ab seltene Arten der niedersächsischen Roten Liste (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) sowie eine Auswahl an biotopspezifischen Arten. Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurden weiterhin Arten mit dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anlehnung an den Niststättenerlass Brandenburg (MUGV BRANDENBURG 2011; z.B. Höhlen- und Nischenbrüter) im Vorhabengebiet punktgenau kartiert, die nicht zu den o.g. Arten zählen (z.B. Kohlmeise oder Hausrotschwanz).

Kartografisch dargestellt werden nur die punktkartierten Arten mit ihren Papierreviermittelpunkten, welche nicht unbedingt dem tatsächlichen Brutplatz entsprechen. Reviere, die nicht vollständig im Erfassungsgebiet liegen, wurden unabhängig vom Reviermittelpunkt zum Gebiet gerechnet, wenn zumindest ein wichtiger Teil des Reviers im Erfassungsgebiet lag. Die übrigen Arten wurden halbquantitativ (in Größenklassen) aufgenommen und sind nicht kartografisch dargestellt.

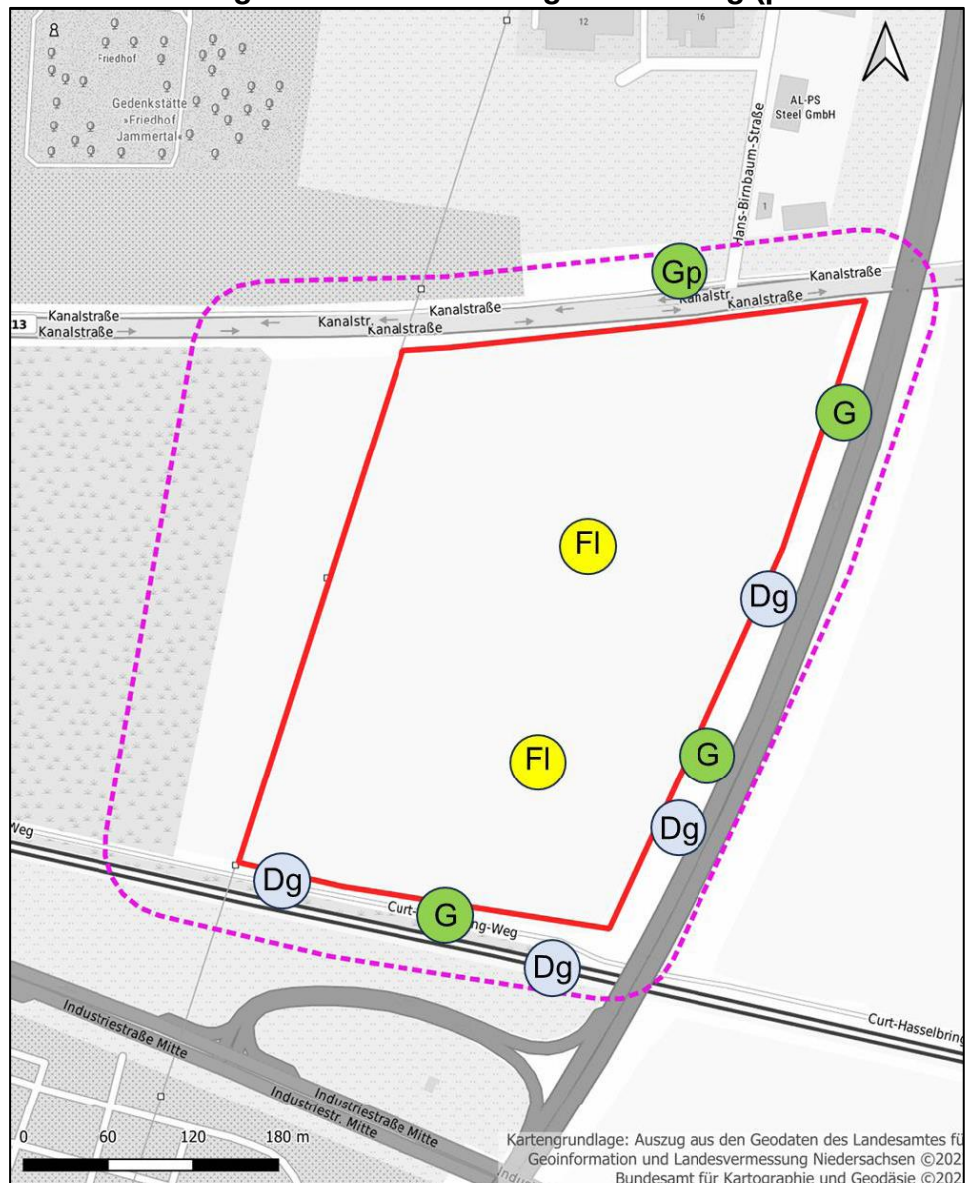
Tab. 2.2-1: Erfassungstermine Brutvögel

Datum	Tageszeit	Temperatur (°C)	Bewölkung	Wind (bft)
06.03.2024	abends	8	5/8	1
14.03.2024	vormittags	12	2/8	2
21.04.2024	vormittags	15	2/8	1
15.05.2024	vormittags	20	1/8	1
30.05.2024	vormittags	18	2/8	1
06.06.2024	vormittags	15	2/8	1

Kartierungsergebnisse

Im Gebiet wurden während der Erfassungen zu den Brutvögeln insgesamt 20 Vogelarten erfasst, von denen vier lediglich als Gastvögel auftraten (Abb. 2.2-2). Die Brutvogelfauna setzt sich den Gegebenheiten des Untersuchungsgebiets entsprechend aus Arten der Gehölze, der Halboffen- und der Offenlandschaft zusammen. Das Untersuchungsgebiet war insgesamt recht klein und wies nur eine geringe Artenvielfalt auf. Zudem ist eine starke Vorbelastung durch die Ortsrandlage und die Nähe zur Autobahn gegeben. Auf dem überplanten Acker bestand lediglich Brutverdacht für zwei Feldlerchenreviere. Die übrigen festgestellten Arten brüteten in der Umgebung und nutzten den Acker teilweise als Nahrungshabitat.

Abb. 2.2-2: Ergebnisse der Brutvogelkartierung (punktkartierte Arten)



Erläuterungen:

Kreis = Brutverdacht, Farbe (RL-Niedersachsen): grün = Vorwarnliste, gelb = gefährdet, grau = biotopspezifische Art; FI = Feldlerche, G = Goldammer, DG = Dorngrasmücke; GP = Gelbspötter

Tab. 2.2-2: Nachgewiesene Vogelarten

Art	RL Nds			Schutz		V	P	Vorkommen
	H-B	Nds	D	BNatSchG	EU VSr			
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>				§				B
Rotmilan, <i>Milvus milvus</i>	3	3		§§	VS	+	++	NG
Mäusebussard, <i>Buteo buteo</i>				§§				NG
Buntspecht, <i>Dendrocopos major</i>				§				(A)
Turmfalke, <i>Falco tinnunculus</i>	V	V		§§				NG
Elster, <i>Pica pica</i>				§				(A)
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>				§				NG
Blaumeise, <i>Cyanistes caeruleus</i>				§				(A)
Kohlmeise, <i>Parus major</i>				§				(B)
Feldlerche, <i>Alauda arvensis</i>	3	3	3	§			+	2 BV
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>				§				C
Gelbspötter, <i>Hippolais icterina</i>	V	V		§				1 BV
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>				§				C
Dorngrasmücke, <i>Sylvia communis</i>				§				4BV
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>				§				B
Amsel, <i>Turdus merula</i>				§				C
Singdrossel, <i>Turdus philomelos</i>				§				B
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>				§				B
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>				§				B
Goldammer, <i>Emberiza citrinella</i>	V	V		§				3 BV

Legende zur Tabelle:Gefährdung:

RL D = Rote Liste Deutschland (Ryslavy et al. 2020); **RL Nds** = Rote Liste Niedersachsen (Krüger & Sandkühler 2022); **RL T-O** = Rote Liste Region Tiefland Ost; **RL H-B** = Region Hügelland und Bergland:

Kategorien: **0** = Bestand erloschen (ausgestorben), **1** = vom Erlöschen bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **R** = Extrem selten, **V** = Vorwarnliste, **♦** = nicht bewertet (Vermehrungsgäste / Neozoen)

Schutz:

EU VSR = EU-Vogelschutzrichtlinie; Arten, die im Anhang I dieser Richtlinie aufgeführt sind, wurden mit **VS** gekennzeichnet; Arten der Roten Listen sowie des Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind grau unterlegt. **BNatSchG** = nach Bundesartenschutzverordnung / EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützte Arten (§) bzw. streng geschützte Arten (§§). **Häufigkeit in Niedersachsen:** **es** = extrem selten, **ss** = sehr selten, **s** = selten, **mh** = mäßig häufig, **h** = häufig, **ex** = ausgestorben, **nb** = nicht bewertet.

V: Verantwortung Niedersachsens für den Erhalt der Art. herausragend = +++, sehr hoch = ++, hoch = +

P: Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen (NLWKN 2011); prioritäre Arten, deren Schutz/Entwicklung über Schutz entsprechender Lebensraumtypen bzw. prioritäre Arten, deren Schutz/Entwicklung über EU-VSG oder Einzelprojekte gewährleistet werden kann; höchst prioritär = ++, prioritär = +; +^L: Schutz der Art über den Schutz entsprechender Lebensraumtypen, +^V: Nur vereinzelte Vorkommen. Schutz im Rahmen des Gebietsschutzes bzw. von Einzelprojekten.

Vorkommen im UG:

Häufigkeitsklassen der **Brutvögel**: **A** = 1 Brutpaar (BP), **B** = 2-3 BP, **C** = 4-7 BP, **D** = 8-20 BP, **E** = 21-50 BP, **F** = 51-150 BP, **G** = >150 BP; bei den punktgenau erfassten Arten ist die tatsächliche Zahl der ermittelten Reviere angegeben; knapp außerhalb des UGs gelegene Brutreviere und Artnachweise sind in Klammern gefasst. **Rast- und Nahrungsgäste**: **BZF** = Brutzeitfeststellung, **NG** = Nahrungsgast, **DZ** = Durchzügler.

Habitatansprüche der nachgewiesenen Brutvogelarten

Arten der offenen Feldflur

Diese Artengemeinschaft ist aufgrund der Vorbelastung und der räumlichen Enge im Gebiet nur rudimentär ausgeprägt. Die Feldlerche ist die einzige im Untersuchungsgebiet festgestellte Art. Sie nutzen weithin offene Landschaften mit Grünland und/ oder Ackernutzung, wobei zumindest temporär vorhandene, niedrigwüchsige Boden- und Offenbodenstellen entscheidende Habitatelemente darstellen. Die Art meidet vertikale Elemente, wie z.B. Waldränder.

Arten der Gehölze

Zu dieser Artengemeinschaft zählen sehr häufige Arten wie Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp. Die genannten Arten brüten vor allem in der Strauchschicht und legen ihre Nester frei in niedrigen Bäumen, Sträuchern oder in der Bodenvegetation für jede Brut neu an. Arten wie Buchfink und Singdrossel sind zudem auf eine gewisse Höhe der Bäume angewiesen, die sie als Singwarte und/oder zur Anlage ihrer Nester benötigen. Der Buntspecht benötigt alte Bäume mit einem gewissen Totholzanteil zur Anlage von Bruthöhlen und zur Nahrungssuche. Kohlmeise und Blaumeise sind zur Nestanlage auf Höhlen angewiesen z.B. in älteren Bäumen.

Arten der Halboffenlandschaft

Die Artengemeinschaft tritt im Gebiet an der Böschung der BAB 39 und an der südlichen Gebietsgrenze auf. Aufgrund der Vorbelastung und der eher schlechten Habitatausprägung ist sie nur in wenigen Arten und Individuen vertreten. Von den charakteristischen Arten sind nur Goldammer und Dorngrasmücke im Gebiet vertreten. Für diese sind Gebüsche oder lineare Heckenstrukturen in Kombination mit krautigen Ruderalfluren innerhalb der freien Landschaft essenziell für die Habitateignung.

Groß- und Greifvögel

Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke wurden im Gebiet als Nahrungsgäste festgestellt.

Gefährdete Arten und gesetzlicher Schutzstatus

Im Untersuchungsgebiet treten auch bestandsgefährdete Arten der Roten Listen sowie streng geschützte Arten auf.

Unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes findet sich mit der Feldlerche eine Art die in der **bundes-** und **landesweiten** Roten Liste (RYS LAVY et al. 2020, KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) in der Kategorie „gefährdet“ geführt wird. Zwei weitere Brutvogelarten werden auf den **bundes-** und/oder **landesweiten** Vorwarnlisten geführt.

Alle heimischen Vogelarten sind nach den **Bundes- und EU-Artenschutzverordnungen** besonders geschützt bzw. sind den streng geschützten Arten nach §44 BNatSchG gleichgestellt. Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke sind nach BArtSchV streng geschützt. Der Rotmilan ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet. Die Feldlerche ist laut NLWKN prioritär für Artenschutzmaßnahmen; der Rotmilan ist höchst prioritär (NLWKN 2011). Für den Erhalt der bundes-weiten Brutpopulation des Rotmilans trägt Niedersachsen zudem eine hohe Verantwortung.

5.2.2.1.5 Feldhamster

Methodik

Das Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) ist die gemäßigte westliche Paläarktis. Hier bewohnt er die Agrarsteppen und Steppen Eurasiens. In Europa besiedeln Feldhamster vor allem offene, landwirtschaftlich genutzte Landschaften bis in etwa 600 m Höhe. Das Vorkommen in Niedersachsen ist der westlichste Ausläufer dieses von Osteuropa bis Mitteleuropa hineinreichenden geschlossenen Verbreitungsgebietes und schließt das Untersuchungsgebiet mit ein (BREUER 2016; NLWKN 2011, POTT-DÖRFER & HECKENROTH 1994).

Die Untersuchung umfasst das betroffene Flurstück sowie einen Streifen östlich der BAB 39. Die Untersuchung erfolgte in den beiden Teilgebieten (7 + 16 ha) ganzflächig in Streifen zur Suche der Baue des Feldhamsters. Bei der Frühjahrskartierung der Zuckerrübenäcker wurde, aufgrund der guten Sichtverhältnisse, der Abstand auf 12 m vergrößert; auf Äckern mit Wintergetreide wurde, falls der Bestand bereits sehr dicht war, die Streifenbreite auf 3-4 m verringert. Die Suche erfolgte einmalig im Eingriffsgebiet am 21.05.24. Da im gesamten Plangebiet Mais angebaut wurde, konnte keine zweite Begehung erfolgen. In den Pufferflächen östlich der Autobahn erfolgte eine einmalige Begehung zum optimalen Zeitpunkt (21.05. bzw. 24.07.), in Abhängigkeit von der Feldfrucht.

Kartierungsergebnisse

Auf dem Flurstück, auf dem der Bau des Gebäudes geplant ist, wurde dieses Jahr Mais angebaut. Die Ackerschläge östlich der BAB 39 waren mit Zuckerrübe bzw. Winterweizen bestellt. Es wurden keine Baue des Feldhamsters im untersuchten Bereich festgestellt. Das Gebiet stellt aber, aufgrund des vorhandenen Bodentyps (Pseudogley-Parabraunerde), einen potenziell geeigneten Lebensraum dar.

5.2.2.2 Bewertung

Die Wertigkeiten bzw. Empfindlichkeiten des Schutzguts „Tiere“ werden unter Berücksichtigung von [2] sowie der Anlage 1 der Bundeskompensationsverordnung (BKompV) (Bestandserfassung und -bewertung weiterer Schutzgüter und Funktionen) in einer 6-stufigen Bewertungsskala dargestellt. Für die Einstufung in eine Bewertungsstufe ist das Zutreffen eines Einzelnen der aufgeführten Kriterien ausreichend.

Tab. 2.2-2: Bewertungsskala Schutzgut „Tiere“

Bedeutung		Beispiele Biotoptypen
Hervorragend (6)	Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben; landesweit bis international bedeutsam, vom Aussterben bedrohte Wirbeltierarten oder überdurchschnittliche Individuenzahlen stark gefährdeter bzw. stark überdurchschnittliche Individuenzahlen gefährdeter Wirbeltiere jeweils mit hohem Bin-	Wälder, Moore, Seen, Auen, Felsfluren, Küstenökosysteme, Heiden, Magerrasen, Streuwiesen; Acker mit hervorragender Artenausstattung

Bedeutung		Beispiele Biototypen
	ungsgrad an den jeweiligen Biototyp und mit biotopischer Begleitfauna. In den Vermehrungsbiotopen und in Rast- und Winterquartieren, dort ohne Ausweichmöglichkeiten; oder vom Aussterben bedrohte Wirbellose aus mindestens 2 taxonomisch verschiedenen Ordnungen bzw. einer Ordnung mit stark überdurchschnittlich individuenreichen Vorkommen/ Fundstellen in den Vermehrungsbiotopen, mit hohem Bindungsgrad und jeweils typischer Begleitzönose mit gefährdeten Arten; Kernbereiche kaum von biotopfremden Arten besiedelt; oder sehr hohe Zahl gefährdeter Arten oder Populationen von Wirbellosen mit hohem Flächenanspruch und jeweils nahezu vollständiger Begleitfauna [=min. 2 charakteristische taxonomische Gruppen, für die die maximal möglichen Erwartungswerte typischer Arten naturnahe Biotope in der betrachteten Landschaft; z.B. Nationalparke, Naturmonumente, Naturschutzgebiete, Natura 2000- Gebiete	
Sehr hoch (5)	Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben; überregional bis national bedeutsam; wie (3), aber vereinzelte Vorkommen oder Gefährdungsgrad eine Stufe niedriger anzusetzen; in den wertbestimmenden Taxozönosen sind euryöke, ubiquitäre und xenotope Arten in der Minderzahl, die Erwartungswerte charakteristischer Arten sind an „Teillandschaften“ (z.B. Harz) orientiert; oder hohe Zahl gefährdeter Arten; oder Vorkommen landesweit sehr seltener Arten in biototypischen Zönosen; die Arten biototypischer Stratozönosen dürfen (flächenorientiert) in keinem Stratum stark verarmt (1) sein. z.B. Naturschutzgebiete, Natura2000-Gebiete	Waldökosysteme und -nutzungsformen, Komplexe mit bedrohten Arten, die einen größeren Aktionsraum benötigen
Hoch (4)	Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben; regional bedeutsam; Kriterien entsprechend (5), Gefährdungsgrade sind eine Stufe niedriger anzusetzen, in den wertbestimmenden Taxozönosen sind ubiquitäre Arten maximal ca. zur Hälfte vertreten, die Erwartungswerte charakteristischer Arten sind lokal (Markung) bis regional (Gemeinde, Kreis) orientiert; oder Arten mit hohem Biotopbindungsgrad und wenig Ausweichlebensräumen; oder landesweit seltene Arten in biototypischer Zönose; oder regional stark	Altholzbestände, alte Baum- und Heckenbestände, Bachsäume, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten

Bedeutung		Beispiele Biototypen
	rückläufige Arten; oder sehr hohe lokale Singularitätsindices von Arten; oder sehr hohe lokal Artenvielfalt. z.B. flächenhafte Naturdenkmale, raumordnerische Vorranggebiete für Naturschutz, festgesetzte oder geplante Landschaftsschutzgebiete	
Mittel (3)	Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen; artenschutzrelevante Flächen, lokal bedeutsam; regional den Erwartungswerten entsprechende, eher überdurchschnittliche Artenvielfalt wertbestimmender Taxozönosen; oder biototypische, weitverbreitete Arten mit lokal wenig Ausweichlebensräumen; oder gefährdete Arten in sehr geringer Individuendichte und Gesamtzahl oder ohne charakteristische Begleitzone; oder hohe allgemeine Artenvielfalt (lokaler Bezugsraum).	Artenarme Wälder, Mischwälder mit hohem Nadelholzanteil, Hecken, Feldgehölze mit wenig regionaltypischen Arten; Äcker und Wiesen, in denen noch standortspezifische Arten vorkommen; alte Gärten
Gering (2)	Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben; verarmt, noch artenschutzrelevant; gefährdete Arten biotopfremd, randlich einstrahlend, euryöke und ubiquitäre Arten überwiegen deutlich; deutlich unterdurchschnittliche Artenzahl (ca. 2/3 regionaler Durchschnitts/ Vergleichswerte) der biototypischen Zönosen, geringe Individuendichte bzw. Fundhäufigkeit charakteristischer Arten.	Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch wenige standortspezifische Arten vorkommen; die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften; Äcker und Wiesen ohne spezifische Flora und Fauna
Sehr gering (1)	Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben; bei dieser Stufe handelt es sich bei diesen Autoren um Flächen ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, i.d.R. gehen von ihnen negative Wirkungen auf angrenzende Flächen aus.	Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen; Intensiväcker und -wiesen

Brutvögel

Das Gebiet kann aufgrund seiner geringen Größe von 23 ha nicht nach dem in Niedersachsen üblichen Verfahren nach BEHM & KRÜGER (2013) bewertet werden. Stattdessen erfolgt die Bewertung gutachterlich verbal-argumentativ.

Im Gebiet selbst brütet nur eine im Bestand gefährdete Art (Feldlerche) mit zwei Brutpaaren, zwei weitere Arten (Gelbspötter, Goldammer) sind in der Vorwarnliste verzeichnet. Insgesamt hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung für die Brutvogelgemeinschaft.

Feldhamster

Bezüglich des Feldhamsters bestehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

5.2.3 Pflanzen

5.2.3.1 Bestand

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt auf Grundlage der im Sommer 2024 ange-
troffenen Situation. Der Bestand ist in Abb. 2.3-1 dargestellt. Die Bewertung geht aus
Tabelle 2.3-1 hervor. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,59 ha und wird vollstän-
dig von Ackerflächen eingenommen.

Tab. 2.3-1: Biotoptypenbestand des Plangebiets mit Flächenangabe

Code	Name	Wert- faktor	Fläche (m ²)
AS	Sandacker	1	75.832
Summe			75.832

Erläuterungen: Wertfaktor gem. Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Kap. 2),
aus: Inform. d. Naturschutz Niedersachs 32, Nr. 1 (1/12)

Abb. 2.3-1: Biotoptypen im Plangebiet



Quelle Luftbild: NIBIS Kartenserver; Erläuterungen: AS = Sandacker

5.2.3.2 Bewertung

Die Bewertung der Biotope erfolgte gemäß der Einstufung der Biotoptypen in Nieder-
sachsen („Informationen des Naturschutz Niedersachsen 32, Nr. 1 (1/12)“ (Juni 2012)
in einer fünfstufigen Skala.

Tab. 2.3-2: Bewertungsskala Schutzgut „Pflanzen / Biotope“ (Wertstufen)

V	von besonderer Bedeutung
IV	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
III	von allgemeiner Bedeutung
II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
I	von geringer Bedeutung

Die Ackerflächen (AS) des Plangebiets werden in die Wertstufe I (von geringer Bedeutung) eingestuft.

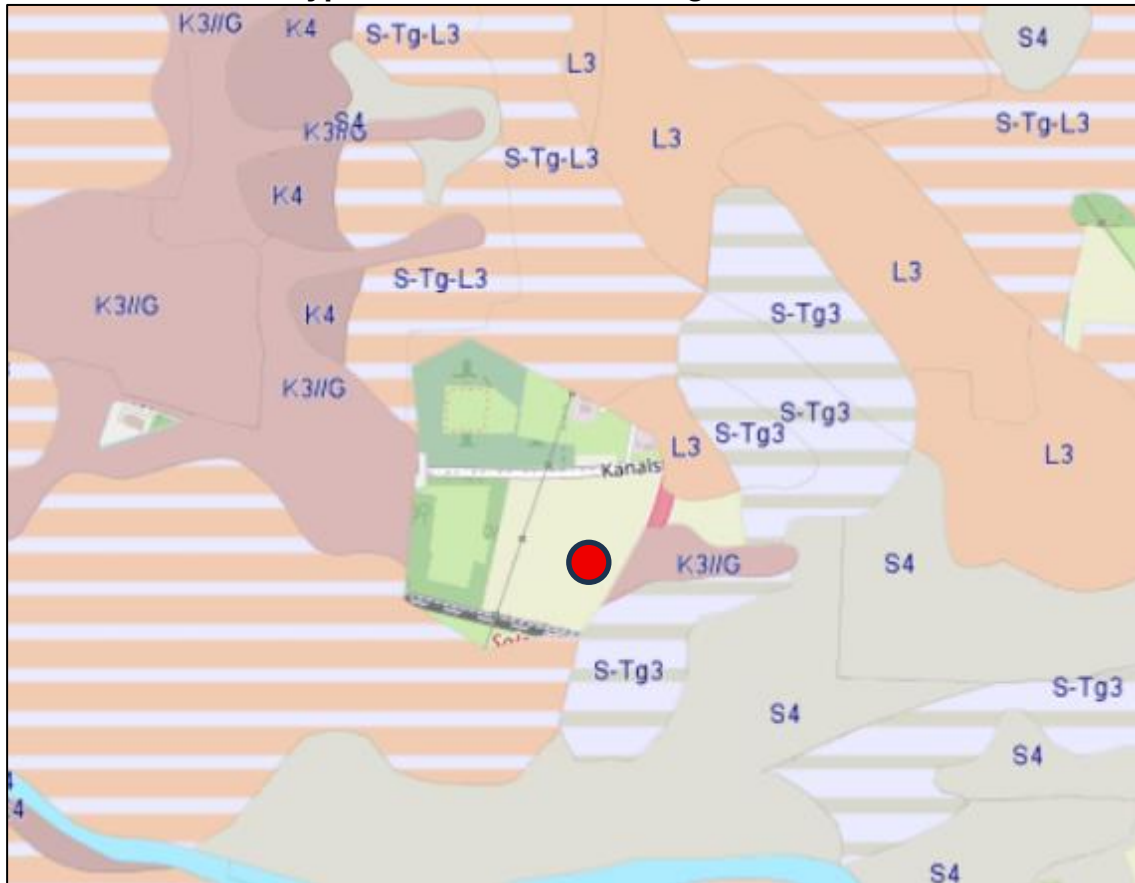
5.2.4 Boden und Fläche

5.2.4.1 Bestand

5.2.4.1.1 Geologie und Böden

Regionalgeologisch betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich vom mitteldeutschen Berg- und Hügelland zum norddeutschen Flachland. Es wird durch paläozoische und mesozoische Gesteine aufgebaut, die in unterschiedlicher Mächtigkeit durch quartäre Lockersedimente überdeckt sind. Die Festgesteine umfassen stratigraphisch den Zechstein mit Salz- und Gipsgesteinen, die Trias mit Sandsteinen, Kalken, Mergeln und Tonsteinen, den Jura mit Tonsteinen. Kalken bzw. Kalkmergeln und Kalksandsteinen sowie die Kreide mit Kalken, Sandsteinen, Mergeln und Kalkmergeln. Die quartären Lockergesteine setzen sich aus äolischen (Wind-), fluviatilen (Fluss-), glazialen (Gletscher-)glazifluviatilen (Schmelzwasser-) und limnischen (See-) Ablagerungen zusammen. Für das Untersuchungsgebiet sind nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:25.000 Blatt 3828 Lebenstedt-Ost (1985)) mächtige Anschüttungen mit geringmächtiger aufgetragener Lößüberdeckung ausgewiesen.

Im Bereich des Baugrundstücks wurde Ende der 1930er Jahren eine vorhandene Talmulde, die zwischen der südlich gelegenen Bahnlinie und dem nördlich der Kanalstraße gelegenen Gewerbegebiet sowie dem Friedhof „Jammertal“ erstreckt, mit Bodenaushub des nordöstlich gelegenen Stichkanals Salzgitter verfüllt. In nachfolgender Abbildung ist der Bereich durch das Fehlen einer Bodentypisierung erkennbar. Die Mächtigkeit der Auffüllungen lag dabei bei ca. 2,5 m.

Abb. 2.4-1: Bodentypen im Umfeld des Plangebiets

Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> , roter Kreis = Lage des Plangebiets

5.2.4.1.2 Versickerungsfähigkeit der Böden

Die Versickerungsversuche ergaben mittlere Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) zwischen $5,8 \cdot 10^{-7}$ m/s und $8,4 \cdot 10^{-8}$ m/s. Die Voraussetzungen für die Versickerung der Niederschlagswässer gemäß ATV-DVWK A 138 (u.a. k_f -Wert zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ und $5 \cdot 10^{-3}$ m/s) werden nicht erfüllt.

Die von versiegelten Flächen ablaufenden Niederschlagswässer können aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden nicht auf dem Grundstück versickert werden.

5.2.4.1.3 Altstandorte und Altablagerungen

Im Plangebiet wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt [12]. Durch die Erkundung der Verdachtsfläche wurde die vermutete Aufschüttung bodenkundlich, geologisch-hydrogeologisch und chemisch-physikalisch untersucht werden, um eine erste Einschätzung über das Gefahrenpotential zu erlangen und Auswirkungen für die derzeitige (landwirtschaftliche Nutzfläche) und die zukünftige (Gewerbegebiet) Nutzung zu bewerten und gegebenenfalls einen Handlungsbedarf aufzuzeigen.

Das Gutachten stellt fest, dass in den untersuchten Bodenproben keine erhöhten Schadstoffgehalte analysiert werden konnten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass flächendeckend keine erhöhten Schadstoffgehalte vorhanden sind. Eine Gefährdung der Schutzgüter (Boden- Pflanze – Mensch) kann ausgeschlossen werden.

5.2.4.2 Bewertung

5.2.4.2.1 Boden

Die Böden im Geltungsbereich werden aufgrund der erheblichen anthropogenen Überprägung (Aufschüttungen) in eine geringe Wertigkeitsstufe eingeordnet.

5.2.4.2.2 Fläche

Boden ist kein vermehrbares Schutzgut. Der Verlust von Acker- und Weideflächen durch Bebauung und Versiegelung ist nicht umkehrbar. Die Erhaltung der natürlichen Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen von landwirtschaftlich und forstlich genutzten Böden ist jedoch von besonderer Bedeutung, um nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser, die Pflanzen, die Luft, das Klima und den Boden selbst zu verhindern. Vor dem Hintergrund des Ziels der Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu bringen, kommt dem Schutzgut Fläche eine besondere Bedeutung zu, da der schonende Umgang mit Fläche, bei jedem Bauvorhaben anzustreben ist. Der zentrale Aspekt der Bewertung des Schutzgutes Fläche ist die Neuinanspruchnahme von Flächen [3], [4]. Flächeninanspruchnahme bezieht sich dabei auf den Verlust des „Freiraumcharakters“ von Grundflächen und fokussiert sich auf den Grad der Bebauung bzw. Versiegelung. Es besteht zwar ein enger Bezug von Fläche mit dem Schutzgut Boden, trotzdem ist aber zu berücksichtigen, dass der Verlust von Bodenfunktionen nicht im Schutzgut Fläche, sondern im Schutzgut Boden abgehandelt wird.

Im Plangebiet gibt es keine versiegelten Flächen.

Als Grundlage für die Bewertung [5] kann nachfolgendes Bewertungsschema verwendet werden:

Tab. 2.4-1: Bewertungsrahmen Schutzgut Fläche

Wertstufe	Flächencharakteristik (und Nutzungsbeispiele)
5 sehr hoch	<u>Nicht bebaute bzw. überformte Flächen</u> Flächen, die aufgrund der fehlenden Bebauung und der fehlenden Versiegelung eine sehr hohe Bedeutung als Freiraum bzw. Freifläche haben. Darunter fallen natürliche und naturnahe Flächen, wie z.B. Wasserflächen, Wald- und Grünlandflächen aber auch anthropogen beeinflusste und stark beeinflusste Standorte, solange sie Freiraumcharakter aufweisen, wie z.B. Ackerflächen.
4 hoch	<u>Überwiegend nicht überformte Flächen</u> Flächen, die überwiegend offenen Freiflächencharakter aufweisen und nur in geringem Maße versiegelt bzw. bebaut sind. Dazu gehören z.B. Grün- und Erholungsanlagen, unbefestigte Sportanlagen, Kleingärten, Friedhöfe, Campingplätze etc.
3 mittel	<u>Teilbebaute, teilversiegelte Flächen</u> Flächen, die teilweise versiegelt sind, aber im überwiegenden Bereich offenen Freiflächencharakter aufweisen. Beispiele sind aufgelassene Brachflächen (Bahnbrachen, Betriebsgelände etc.)
2 gering	<u>Bebaute Flächen mit hohem Überformungs- und Versiegelungsgrad</u> Flächen, die überwiegend versiegelt sind mit nur geringen unversiegelt / unverdichteten Flächenanteilen. Dazu zählen z.B. locker bebaute Siedlungsflächen oder Siedlungsränder, teilversiegelte Verkehrsflächen (Schüttsteindeckwerk, Schienenflächen, unbefestigte Wege).
1 sehr gering	<u>Stark bebaute, vollversiegelte Flächen</u> Vollversiegelte, stark verdichtete und hochgradig überformte Flächen. Dazu zählen insbesondere. Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen, dicht bebaute Siedlungsflächen und vollversiegelte Verkehrsflächen (asphaltierte Straßen, gepflasterte Flächen).

Das Plangebiet ist aufgrund seines geringen Versiegelungsgrads hinsichtlich des Schutzguts Fläche in die sehr hohe Wertstufe einzuordnen.

5.2.5 Grundwasser

5.2.5.1 Bestand

Im Wirkraum der geplanten Nutzungen befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Ein einheitlicher Grundwasserhorizont konnte im Rahmen der Bodenuntersuchungen nicht festgestellt werden [12], aufgrund der geologischen Situation mit saiger stehenden Kreidegesteinen im Untergrund ist ein einheitlicher Grundwasserstand auch nicht zu erwarten. Lokal wurde Schichtwasser angetroffen. Eine Lösung von Schadstoffen aus der Aufschüttung und somit Gefährdung tiefer liegender Grundwasserstockwerke kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Das LGEB (NIBIS-Kartenserver) gibt das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung mit hoch an.

5.2.5.2 Bewertung

Im Bereich unversiegelter Böden finden grundsätzlich eine Wasserrückhaltung und (wenn auch geringe) Grundwasserneubildung statt. Da die vorkommenden Bodenschichten eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen, ist die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung als gering einzustufen. Eine regionale Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

5.2.6 Oberflächengewässer

5.2.6.1 Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

5.2.6.2 Bewertung

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Oberflächengewässer keine Bedeutung.

5.2.7 Klima

5.2.7.1 Bestand

5.2.7.1.1 Allgemeines

Das Schutzgut Klima wird durch Klima- bzw. Wetterelemente (z.B. Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Bewölkung) und durch Klimafaktoren charakterisiert. Die Klimafaktoren werden durch das Zusammenwirken von Relief, Boden, Wasserhaushalt und der Vegetation, anthropogenen Einflüssen und Nutzungen sowie der übergeordneten makroklimatischen Ausgangssituation bestimmt. Der Erhalt von Frischluftgebieten, der Erhalt oder die Verbesserung des Bestandsklimas (z.B. im Bereich von Siedlungen) sowie der Erhalt oder die Schaffung von klimatischen Ausgleichsräumen stellen übergeordnete Klimaziele dar. Da mit dem Vorhaben keine relevanten Einflüsse auf das überregionale Klima ausgelöst werden können, wird auf eine Detailbeschreibung einzelner Klimaparameter verzichtet.

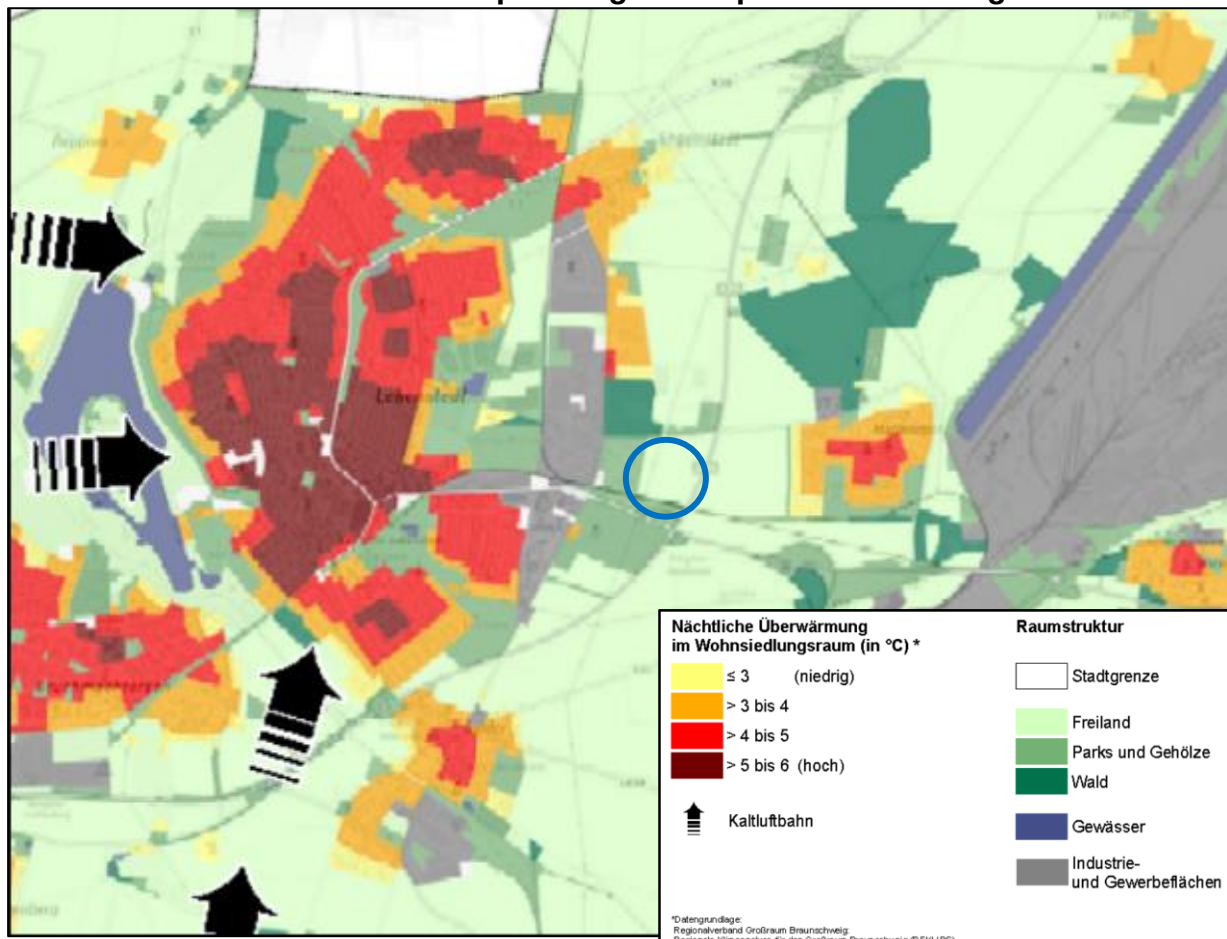
5.2.7.1.2 Klimatope und lokalklimatische Situation des Untersuchungsgebietes

Die räumliche Ausprägung der lokalklimatischen Situation wird durch unterschiedliche Standortfaktoren beeinflusst (z.B. Relief, Verteilung von aquatischen und terrestrischen Flächen, Bewuchs und Bebauung). Diese haben einen Einfluss auf die örtlichen Klimafaktoren (z.B. Temperatur, Luftfeuchte, Strahlung, Verdunstung). Auf die bodennahen Luftschichten bzw. das Lokalklima üben insbesondere die Topografie und die Bodenbeschaffenheit einen Einfluss aus. Klimatope bezeichnen räumliche Einheiten, in denen die mikroklimatisch wichtigsten Faktoren homogen und die Auswirkungen wenig unter-

schiedlich sind [Städtebauliche Klimafibel 2012, <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de>]. Da in besiedelten Räumen die mikroklimatischen Ausprägungen im Wesentlichen durch die reale Flächennutzung und insbesondere durch die Art der Bebauung bestimmt werden, werden Klimatope nach den dominanten Flächennutzungsarten bzw. baulichen Nutzungen benannt, z.B. Gewässer-, Seenklima, Freilandklima, Waldklima, Siedlungsklima.

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop anzusprechen. Es liegt nicht im Bereich von Kaltluftbahnen.

Abb. 2.5-1: Ausschnitt Klimaanpassungskonzept der Stadt Salzgitter



Quelle: Klimaanpassungskonzept der Stadt Salzgitter, blauer Kreis = Lage des Plangebiets

5.2.7.2 Bewertung

Die Flächeneinheiten werden bezüglich ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistungen bewertet. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder der Verminderung bioklimatischer Belastungen. Es gilt folgender Bewertungsrahmen:

Tab. 2.7-1: Bewertungsrahmen Schutzgut Klima

Wertstufe	Bewertungskriterien
1 sehr hoch	- siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen, - Steilhänge in Siedlungsnähe (>5° bzw. 8,5% Neigung) - bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe); - Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald

Wertstufe	Bewertungskriterien
2 hoch	- siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 bis 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet) - alle übrigen Kaltluftleitbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz); - bioklimatisch aktive Flächen (z.B. kleine Waldflächen, vereinzelte Streuobstwiesen);
3 mittel	- Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete) - Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen
2 gering	klimatisch wenig belastete Gebiete z.B. durchgrünte Wohngebiete
1 sehr gering	klimatisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereich ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete

Die Flächen des Plangebiets sind als Freiland-Klimatop anzusprechen. Von einer Kalt- und Frischluftproduktion auf den offenen Ackerflächen ist grundsätzlich auszugehen. Relevante Kaltluftabflüsse in angrenzende Wohngebiete sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten und aufgrund der großen Entfernungen zu Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.

Vorgenannte Kriterien erlauben eine Einstufung des Plangebiets in eine mittlere Wertigkeit.

5.2.8 Luft / Lufthygiene

5.2.8.1 Bestand

Die lufthygienische Situation wird durch das „Lufthygienische Überwachungssystem Niedersachsen“ (LÜN) charakterisiert. In Salzgitter wurde eine Messstelle in Drütte und damit in unmittelbarer Nähe zu dem industriellen Schwerpunkt des Stadtgebietes installiert. Aufgrund der örtlichen Situation wurde für Schadstoffe folgendes Messprogramm festgelegt: Feinstaub mit den Partikeln (PM₁₀) und (PM_{2,5}) sowie Stickstoffdioxid (NO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Kohlenmonoxid (CO), Schwefeldioxid (SO₂) und Ammoniak (NH₃)

5.2.8.2 Bewertung

Auf der Grundlage der Immissionsbelastungen an der o.g. Messstation kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet derzeit keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der TA Luft zu erwarten sind.

5.2.9 Landschaft und Erholung

5.2.9.1 Bestand

5.2.9.1.1 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan als Teil der Landschaftseinheit 520.6 „Lebenstedter Lössbörde“ dargestellt. Bereiche von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind hier nicht erfasst.

Die Ansiedlungsfläche stellt sich als monoton strukturierte Ackerfläche mit geringer Naturnähe, Schönheit, Vielfalt und Eigenart dar. Das Plangebiet liegt auf einer Geländehöhe von ca. 96,20 üNN, umgeben von einer reliefarmen Landschaft. Der östlich verlaufende Damm der Autobahn mit einer Höhe von ca. 6 bis 7 m (links in Abb. 2.9-1) und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet werden als erhebliche Vorbelastungen wahrgenommen. Auch die westlich verlaufende Elektrofreileitung beeinträchtigt durch ihre technischen Elemente den einsehbaren Landschaftsraum. Eine hochwüchsige Pappelreihe von mindestens 20 m (rechts in Abb. 2.9-1) schränkt die Einsehbarkeit aus westlicher Richtung stark ein. Aus südlicher Richtung ist eine Einsehbarkeit auf das Vorhabengebiet aufgrund von Gehölzen entlang der Bahnstrecke und der Industriestraße sowie vom stark durchgrünten Lebenstedter Friedhof nicht möglich.

Das nächstgelegene Wohngebiet „Hallendorf“ liegt in einer Entfernung von 600 m östlich des Vorhabens und ist auf seiner westlichen Seite dicht eingegrünt. Ein freier Blick von den Wohngebäuden der Siedlung auf das Vorhabengebiet ist nicht gegeben. Eine Einsehbarkeit ist nur unmittelbar von der Kanalstraße aus gegeben (Abb. 2.9-3).

Abb. 2.9-1: Blick von der Kanalstraße auf das Plangebiet



Erläuterungen: links der Autobahndamm, in der Bildmitte im Hintergrund die Gehölze an der Bahnstrecke, rechts die hochwüchsige Pappelreihe und die Freileitung

Abb. 2.9-2: Blick von der Kanalstraße auf die Eingrünung Hallendorfs



Erläuterungen: links die Kanalstraße, in der Bildmitte die ca. 10-15 m hohe Eingrünung des Wohngebiets Hallendorf

Abb. 2.9-3: Blick von Kanalstraße am Ortsausgang Hallendorf nach Westen



Erläuterungen: schwarzer Pfeil markiert das Vorhabengebiet, Autobahndamm in Bildmitte, hinter dem Autobahndamm liegt die Pappelreihe (20 m hoch)

5.2.9.1.2 Erholung

Die Erholungswirksamkeit einer Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität der Landschaft und dem Angebot an Erholungseinrichtungen bestimmt. Weiterhin orientiert sie sich an der Erreichbarkeit und Erschließung des Raumes und der Entfernung zu Siedlungen. Für die Tages- und Kurzzeiterholung der Bewohner der umgebenden Ortschaften sind insbesondere die Nähe zum Wohnort und die Zugänglichkeit von Bedeutung. Erholungssuchende nutzen vor allem Gebiete, die in einer Entfernung von bis zu

1.000 m von den Siedlungsgrenzen entfernt liegen, genutzt, wobei vorzugsweise strukturreiche Gebiete aufgesucht werden [6]. Insbesondere Feld-, Wander- und Radwege sind wichtig für die Erschließung einer Erholungslandschaft.

Innerhalb des Plangebiets existiert keine für erholungssuchende Fußgänger oder Radfahrer geeignete Wegeinfrastruktur. Die vollständig ackerbaulich genutzte Fläche ist für Erholungssuchende wenig attraktiv und schlecht zugänglich. Ansonsten bietet das Plangebiet keine Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Freizeitgestaltung (Feierabenderholung, wie z.B. Spaziergehen).

5.2.9.2 Bewertung

5.2.9.2.1 Landschaft / Landschaftsbild

Die Empfindlichkeit einer Landschaft gegenüber visueller Beeinträchtigung hängt stark von der Einsehbarkeit ab und kann je nach Ausprägung von Relief, Strukturiertheit und natürlichen Sichtschutzelementen (z.B. Gehölzbeständen) sehr unterschiedlich sein. Informationen über das Landschaftsbild wurden auf Grundlage von Ortsbegehungen sowie vorhandenen Unterlagen (u.a. Landschaftsplan) gewonnen. Die nachfolgend dargestellte Bewertungsgrundlage ist angelehnt an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen. Unterschieden werden 4 Wertstufen.

Tab. 2.9-1: Bewertung von Landschaftsbild / Landschaftsraumtypen

Wertstufe 1 (geringe Wertigkeit) Landschaften mit geringer Bedeutung für die Landschaftspflege und die naturbezogene Erholung; intensive, großflächige Landnutzung dominiert; naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt und zerstört; Vorbelastungen in Form von visuellen Beeinträchtigungen bezogen auf das Landschaftsbild durch störende technische und bauliche Strukturen, Lärm und andere Umweltbeeinträchtigungen deutlich gegeben (zum Beispiel durch Verkehrsanlagen, Deponien, Abbauflächen, Industriegebiete).
Wertstufe 2 (mittlere Wertigkeit) Landschaften mit mittlerer Bedeutung für die Landschaftspflege und die naturbezogene Erholung; naturraumtypische und kulturhistorische Landschaftselemente sowie landschaftstypische Vielfalt vermindert und stellenweise überformt aber noch erkennbar; Vorbelastungen zu erkennen; soweit nicht Wertstufe 1.
Wertstufe 3 (hohe Wertigkeit) Landschaften mit hoher Bedeutung für die Landschaftspflege und die naturbezogene Erholung; naturräumliche Eigenart und kulturhistorische Landschaftselemente im Wesentlichen noch gut zu erkennen; beeinträchtigende Vorbelastungen gering; hierunter fallen unter anderem weniger sensible Bereiche von Landschaftsschutzgebieten oder Naturparks oder im Umfeld von Denkmalen, Pflege- und Entwicklungszone eines Biosphärenreservates.
Wertstufe 4 (sehr hohe Wertigkeit) Landschaften mit sehr hoher Bedeutung für die Landschaftspflege und die naturbezogene Erholung; Natur weitgehend frei von visuell störenden Objekten; extensive kleinteilige Nutzung dominiert; hoher Anteil naturraumtypischer Landschaftselemente; hoher Anteil natürlicher landschaftsprägender Oberflächenformen; hoher Anteil kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftselemente, Denkmale bzw. historischer Landnutzungsformen; unter anderem: Nationalparke, Kernzonen der Biosphärenreservate, besonders sensible Bereiche von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten,

Das Landschaftsbild des Plangebiets hat gemäß der vorgenannten Kriterien eine geringe Wertigkeit.

5.2.9.2.2 Erholung

Eine Bewertung des Teilschutzguts Erholung erfolgt auf der Grundlage des nachfolgend dargestellten Bewertungsrahmens.

Tab. 2.9-2: Bewertungsrahmen für das Schutzgut Erholung

Ein- stu- fung	Bewertungskriterien			
	Infrastruktur	Zugänglichkeit	Erreichbar- keit	Beobachtbare Nutzungsmuster
hoch	Zahlreiche Erholungseinrichtungen vorhanden (Sitzbänke, Grillstellen, usw.)	Vielfältiges geschlossenes Wegenetz vorhanden (> 3 km pro km ²); (Infrastruktur erleichtert den Aufenthalt)	Siedlungsnah (< 1 km von Siedlungsrand entfernt)	Raum ist stark frequentiert, vielfältige, verschiedene Nutzungsmuster beobachtbar
mittel	Einige Erholungseinrichtungen vorhanden	Wegenetz vorhanden (1-3 km pro km ²)	1 bis 1,5 km vom Siedlungsrand entfernt	Raum ist mäßig frequentiert, einige Nutzungsmuster beobachtbar
gering	Erholungseinrichtungen nicht oder kaum vorhanden	Unvollkommenes Wegenetz (< 1 km pro km ²) (fehlende Infrastruktur erschwert den Aufenthalt)	Siedlungsforn ($> 1,5$ km von Siedlungsrand entfernt)	Schwach bis nicht frequentiert, kaum bis keine verschiedenen Nutzungsmuster beobachtbar

Quelle: Angelehnt an [6]

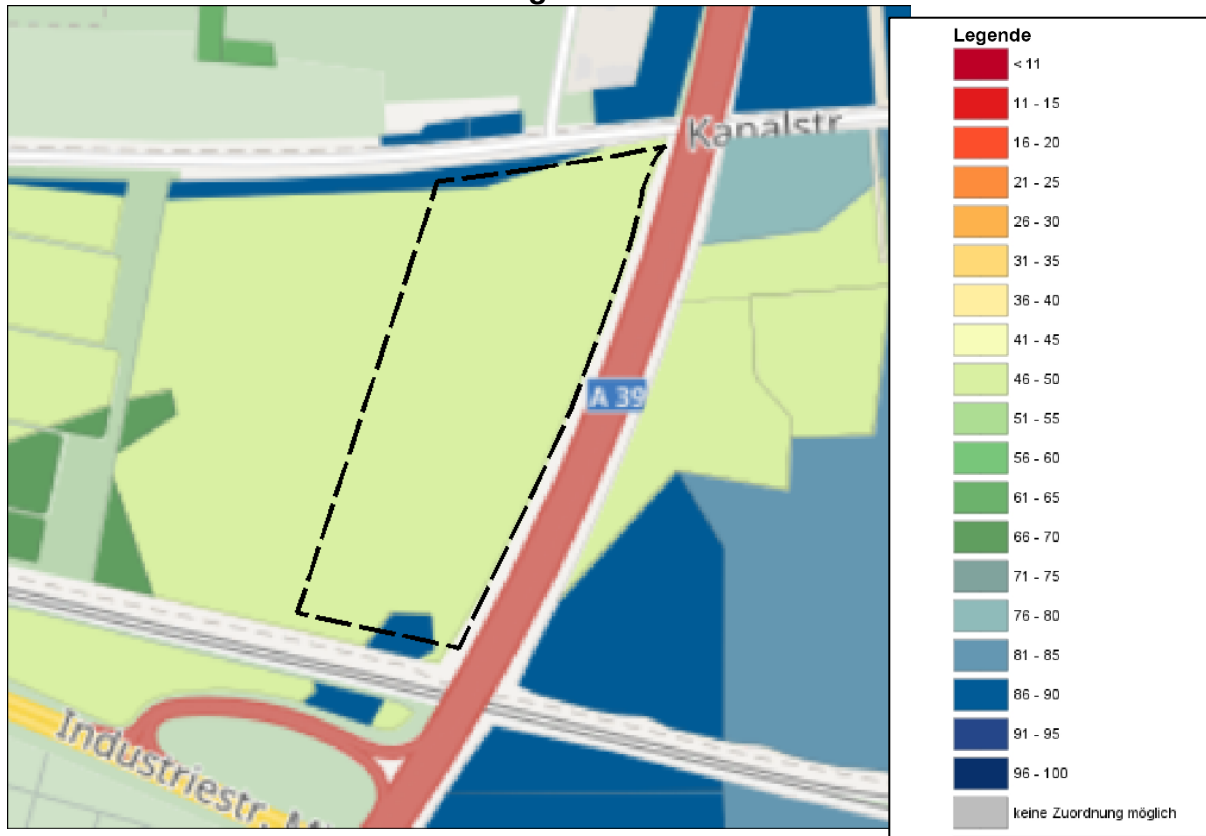
Das Plangebiet bietet keine Erholungsmöglichkeiten an. Erholungseinrichtungen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet ist zwar siedlungsnah und relativ gut erreichbar, verliert jedoch durch seine erheblichen Vorbelastungen an Attraktivität. Das Plangebiet wird insgesamt nicht durch Spaziergänger und Fahrradfahrer frequentiert. Im Hinblick auf die Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zu.

5.2.10 Landwirtschaft

5.2.10.1 Bestand

Die Ackerzahlen (natürliche Ertragsfähigkeit) der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebiets liegen zwischen 45 und 50. Alle landwirtschaftlichen Nutzflächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Abb. 2.10-1: Ackerzahlen des Plangebiets



Quelle: <https://numis.niedersachsen.de/kartendienste>

5.2.10.2 Bewertung

Die Ackerzahlen der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebiets liegen zwischen 45 und 50 und können somit in eine mittlere Wertigkeit eingeordnet werden.

Tab. 2.10-1: Klassifizierung des natürlichen Ertragspotenzials landwirtschaftlich genutzter Böden

Acker- oder Grünlandzahl	Einstufung des Ertragspotenzials
< 30	sehr gering
30 – 39	gering
40 – 49	mittel
50 – 59	hoch
> 59	sehr hoch

5.2.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

5.2.11.1 Bestand

Kultur- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Eine Beeinflussung von Kultur- oder Sachgütern durch spezifische Emissionen der geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten, so dass eine weitere Inventarisierung außerhalb des Plangebiets nicht notwendig erscheint.

5.2.11.2 Bewertung

Eine Bewertung des Schutzguts Kulturgüter erfolgt auf der Grundlage des nachfolgend dargestellten Bewertungsrahmens.

Tab. 2.10-1: Bewertungsrahmen für das Schutzgut Kulturgüter

Wertstufe / Wertigkeit	Schutzwürdigkeit/ Bedeutung	Flächen/ Objekte
Sehr hoch	In ihrer Substanz mit sehr großem historischen Zeugniswert, charakteristisch für das Land / die Region	• Baudenkmäler • Denkmalbereiche, Gesamtanlagen, Denkmalschutzgebiete, Denkmalzonen, Ensembles • Denkmalschutzwürdige Objekte • Erhaltenswerte Bausubstanz – Historische Gebiete und Ensembles mit sehr hoher kulturhistorischer und/oder heimatkundlicher Bedeutung • Historische Kulturlandschaften, Elemente, Landnutzungsformen und Kulturlandschaftsstrukturen mit sehr hoher Bedeutung • Gewässerauenbereiche, Feuchtböden
hoch	In Substanz gut erhalten und von großem historischen Zeugniswert, charakteristisch für die Region	• Potenzielle archäologische ortsfeste Bodendenkmäler • Archäologische Fundstellen mit deutlicher weitergehender Befunderwartung • Historische Kulturlandschaften, Elemente, Landnutzungsformen und Kulturlandschaftsstrukturen mit hoher Bedeutung • Gebiete, Ensembles, Objekte mit hoher kulturhistorischer und/oder heimatkundlicher Bedeutung • Historische Siedlungsråder • Sicht- und Wegebeziehungen
mittel	In ihrer Substanz gut und von mittlerem historischen Aussagewert, charakteristisch für das Gebiet	• potenzielle archäologische Funderwartung z.B. aufgrund einer Häufung von ähnlichen Einzel-funden/Befunden/Plätzen • Gebiete, Ensembles und Objekte mit kulturhistorischer und/oder heimatkundlicher Bedeutung • Landschaften mit vereinzelt historischen Kulturlandschaftselementen
gering	Grundsätzlich keine Umweltauswirkungen zu erwarten	

Quelle: [7]

Vorgenannte Kriterien erlauben eine Einstufung des Plangebiets in eine geringe Wertstufe.

5.3 Wirkfaktoren und Konfliktpotenziale

5.3.1 Wirkfaktoren

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Wohnqualität entstehen, lassen sich in bau-, anlagen-, und betriebsbedingt gliedern.

5.3.1.1 Wirkfaktoren der Bauphase

- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Lagern von Baumaterial
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang
- Lärm und Erschütterungen durch Maschinen und Transportverkehr
- Lichtemissionen und optische Störungen
- Fallenwirkungen und Individuenverluste wandernder Tierarten
- Barrierewirkungen / Zerschneidungen durch Baustelleneinrichtungsflächen

5.3.1.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensraum von Tieren
- Veränderungen des Ortsbildes / Landschaftsbildes, Bepflanzung
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen (Barrierewirkungen)
- Kollisionsrisiko

5.3.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abfälle, Energie, Abwässer
- Verkehrslärm
- Gewerbelärm
- Lichtemissionen
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen (Barrierewirkungen)

5.3.2 Methodik der Konfliktanalyse

Die Wirkungen der geplanten Nutzungen sind nach ihrer Art, Intensität, räumlichen Ausbreitung und Dauer des Auftretens bzw. des Einwirkens für die einzelnen Schutzgüter zu beurteilen. Grundlagen zur Ermittlung der vorhabenbedingten Auswirkungen sind die technischen Planungen und die vorliegenden Prognosedaten.

Die vom Vorhaben ausgelösten Auswirkungen werden durch so genannte Wirkfaktoren, die durch den Bau, die Anlage oder durch den Betrieb entstehen können, verursacht. Wirkfaktoren sind somit Einflussgrößen, die das Vorhaben auf den Zustand der Umwelt und deren Entwicklung haben kann. Einzelne Wirkfaktoren stehen in enger Verbindung zueinander, ggf. kann es erforderlich sein, diese bei der Analyse der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemeinsam zu betrachten.

Die potenzialspezifische Risiko-/ Konflikteinschätzung wird verbal-argumentativ vorgenommen. Eine Überlagerung von hoher Belastungsintensität in einem sehr empfindlichen Bereich bedeutet z.B. ein hohes; von geringen Intensitäten in wenig empfindlichen Bereichen, ein geringes Konfliktniveau.

Die Einstufung der Konflikte ist schutzgutbezogen und an den jeweiligen Schutzzielen, Umweltqualitätszielen und Grenzwerten für dieses Schutzgut orientiert.

Die Bewertung verdeutlicht, ob für diesen Konflikt ein Handlungsbedarf besteht (hoher Konflikt) oder ob die Auswirkungen ohne Minderungsmaßnahmen zu tolerieren sind. Konflikte der Stufen V und IV sind durch geeignete Maßnahmen möglichst zu mindern. Ein Vergleich der Konfliktstärke zwischen den einzelnen Schutzgütern (beispielsweise zwischen Wohnumfeld und Naturschutzgebieten) ist aufgrund unterschiedlicher Bewertungsmethoden und -maßstäbe nicht möglich.

Für einzelne Schutzgüter erfolgt gegebenenfalls eine schutzgutspezifische Anpassung. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG folgt methodisch den Vorgaben der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Kap. 2), aus: „Informationen des Naturschutz Niedersachsen 32, Nr. 1 (1/12), Juni 2012.

Tab. 3.1-1: Bewertungsmatrix der Konfliktintensität (Ökologisches Risiko)

Funktionaler Wertgrad der Empfindlichkeit	sehr hoch	gering	mittel	hoch	sehr hoch	sehr hoch
	hoch	gering	mittel	hoch	hoch	sehr hoch
	mittel	sehr gering	gering	mittel	mittel / hoch	hoch
	gering	sehr gering	gering	gering	mittel	mittel
	Sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering	gering	gering
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Beeinträchtigungsintensität						

Tab. 3.1-2: Erläuterungen zur Konfliktbewertung

Konflikt-niveau	Erläuterung
sehr hoch	kennzeichnet eine sehr hohe Belastung mit Grenzwertüberschreitungen bzw. Überschreitung der Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen. Irreversible Schädigungen des Naturhaushalts sind möglich. Sehr hohe Beeinträchtigungen überlagern hochempfindliche Landschaftsfunktionen. Es liegen schwerwiegende Eingriffe vor
hoch	bedeutet eine starke Belastung der betroffenen Landschaftspotenziale. Es liegen erhebliche negative Auswirkungen und mittlere bis hohe Empfindlichkeiten vor. Mindeststandards und Orientierungswerte werden überschritten. Schädigungen natürlicher Ressourcen sind möglich. Es besteht die Gefahr einer Verschlechterung der Umweltqualität
mittel	bedeutet eine deutliche Belastung der Landschaftspotenziale. Dabei können hohe Belastungen auf gering empfindliche Landschaftsfaktoren treffen, oder mäßige Belastungen auf hochsensible Landschaftsfaktoren. Vorsorgewerte können überschritten werden. Die Leistungsfähigkeit der Potenziale wird durch negative Auswirkungen in noch vertretbarem Maße geschmälert
gering	kennzeichnet eine relativ geringe Belastung. Dabei treffen geringe Beeinträchtigungen auf gering empfindliche Landschaftsfaktoren. Die Leistungsfähigkeit der Potenziale wird leicht geschmälert
sehr gering	kennzeichnet eine Belastung unterhalb der Normalbelastung bzw. die Einhaltung der Vorsorgewerte. Keine oder nur sehr geringe Beeinträchtigungen wirken auf gering empfindliche Landschaftsteile. Es erfolgen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Potenziale
unverändert	bedeutet keine Veränderung oder Verstärkung der derzeitigen Beeinträchtigungssituation durch die geplanten Vorhaben
positiv	bedeutet eine Verminderung der Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren. Die Leistungsfähigkeit der Potenziale wird durch erhebliche positive Umweltauswirkungen gesteigert

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

5.4.1.1 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind zeitweise Beeinträchtigungen infolge erhöhter Lärm- und Staubemissionen zu erwarten. Die baubedingten Wirkungen lassen sich durch einen umweltschonenden Baustellenbetrieb unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (z.B. DIN 19731 zur Bodenverwertung, DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens) minimieren.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da das Vorhaben in einer großen Entfernung (mehr als 600 m östlich der Autobahn A 39) zu der nächstgelegenen empfindlichen Wohnnutzung liegt.

Eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten in den nächstgelegenen Wohngebieten kann aufgrund der großen Entfernungen ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung für Anwohner bzw. eine „erhebliche Belästigung“ im Sinne der LAI-Lichtleitlinie kann ausgeschlossen werden.

Risiken für den Menschen oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

5.4.1.2 Konfliktbeurteilung

Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen können ausgeschlossen werden.

Der Konflikt wird als gering bewertet.

5.4.2 Tiere

5.4.2.1 Beurteilungsgrundlagen

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch das Vorhaben können im Wesentlichen durch die folgenden vorhabenspezifischen Wirkfaktoren verursacht werden:

- Flächenverbrauch / -versiegelungen, Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Störwirkungen durch Lärm
- Störungen durch die Anwesenheit des Menschen
- Anlockwirkung durch Licht (Straßen- und Anlagenbeleuchtung)
- Artenschutzrechtliche Betroffenheiten
- Fallenwirkungen und Individuenverluste
- Barrierewirkungen und Zerschneidungen

Zur Beurteilung der erwarteten Auswirkungen werden auswirkungsspezifische Beurteilungsgrundlagen und Bewertungsrahmen verwendet. Die Ermittlung der Konfliktbewertungen erfolgte unter Berücksichtigung der in den einzelnen Kapiteln beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

5.4.2.2 Baubedingte Auswirkungen

- Gefährdung von Vogelindividuen durch den Baubetrieb
- Temporäre Flächeninanspruchnahme (Zwischenlagern von Baustoffen, Oberboden)
- Lärmemissionen, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen
- Störungen durch diskontinuierliche und ungerichtete Bewegungen von Baumaschinen und Baupersonal und/ oder Erschütterungen

Diese baubedingten Wirkfaktoren können zum Tod von Tieren, zu erheblichen Störungen und zum Verlust oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Die vorübergehenden Beanspruchungen sind in ihrer zeitlichen Dauer sehr gering und ggf. durch Bauzeitenregelungen zu vermeiden.

5.4.2.3 Anlage- und betriebsbedingte bedingte Auswirkungen

- Flächenverlust durch Überbauung (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- Veränderung von Habitaten (Grünflächen des Siedlungsbereiches statt weiträumiger Agrarlandschaft)
- Habitatminderung für Vogelarten des Offenlandes des angrenzenden Vogelschutzgebietes durch die Kulissenwirkung der Gebäude
- Vogelschlag an Glasfronten der neuen Bebauung
- Anlockwirkung durch Licht

Der Flächenverlust durch Überbauung führt zum Verlust von Bereichen, für die ein Brutverdacht von Feldlerchen besteht. Für die potenziellen Habitatverluste der Feldlerche durch Überbauung wird vorsorglich eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1) vorgesehen.

Die Kulissenwirkung der neuen Gebäude bedeutet eine Habitatminderung für Offenlandarten der angrenzenden Feldflur (z.B. potenzielles Vorkommen von Feldlerchen). Gleichzeitig gehen Nahrungsflächen für Nahrungsgäste verloren.

Großformatige Glasflächen der neuen Bebauung werden gegebenenfalls von Vögeln nicht als Hindernis erkannt. Die Kollision im Flug kann zu Tod oder Verletzung von Tieren führen.

Licht kann bei verschiedenen Artengruppen (insbesondere Insekten und Fledermäusen) zu Verhaltensänderungen mit negativen, aber auch positiven Auswirkungen führen. Maßgebliche Faktoren für die Einflussstärke sind die Beleuchtungsstärke und die Wellenlänge des ausgestrahlten Lichts, welche artspezifisch unterschiedlich starke Reaktionen hervorrufen. Licht ist als Wirkfaktor insbesondere für Insekten von Bedeutung. Die Anlockwirkung ist stark von Art und Intensität der Lichtquelle abhängig. Während Quecksilberdampf-Hochdrucklampen eine sehr hohe Anlockwirkung zeigen, ist die von der geplanten LED-Beleuchtung ausgehende Wirkung eher gering. Für die Beleuchtung des Plangebiets sollten deshalb ausschließlich insektenfreundliche (LED)-Lampen verwendet werden.

5.4.2.4 Artenschutzrechtliche Betroffenheiten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein „Fachbeitrag Artenschutz“ [1] erstellt. Im Fachbeitrag Artenschutz wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß § 7 Abs. 2, Nr. 13 und 14 besonders und streng geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt. Der Fachbeitrag Artenschutz stellt fest, ob die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot) erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, ob alle von den geplanten Nutzungen potenziell beeinträchtigten Tierarten mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern bzw. eine ausreichende Lebensraumfläche für den Fortbestand der Populationen erkennbar erhalten bleibt. Auf der Ebene der Bauleitplanung wurde geprüft, ob der Planvollzug, d.h. die Ansiedlungen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, grundsätzlich möglich ist oder ob er an Anforderungen des Artenschutzes scheitert.

5.4.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Konfliktbewertungen erfolgte unter Berücksichtigung der im folgenden beschriebenen Maßnahmen.

- keine Baumfällungen und Strauchrodungen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Die Außenbeleuchtung ist im Nachtzeitraum abzuschalten. Ausgenommen hiervon sind sicherheitsrelevante Bestandteile der Beleuchtungsanlagen.
- Vermeidung von Vogelschlag an Fensterglas und Glasfassaden (z.B. durch Markierungen von Glasscheiben, Verwendung von Gläsern mit geringer Außenreflexion, vorgehängte oder eingelegte Strukturen, Verwendung von lichtdurchlässigem, aber nicht transparenten Materialien)
- Umweltbaubegleitung

Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für dieses Schutzgut ergeben sich aus den vorgesehenen Maßnahmen bei den Schutzgütern Luft, Boden, Wasser und Pflanzen, mit welchem das Schutzgut Tiere in einer engen Wechselwirkung steht.

5.4.2.6 Konfliktbewertung

Baubedingte Auswirkungen

Die Beeinträchtigungsintensität wird als gering bewertet, da es sich um zeitlich begrenzte Auswirkungen handelt, die zudem in einem erheblich durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich stattfindet. Bei einem maximal mittleren funktionalem Wert des Tierarteninventars, erfolgt eine Einstufung in die geringe Konfliktintensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der tierökologische Ausgangszustand des Vorhabengebiets wurde in Kapitel 2.2 dargestellt. Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung ist das Plangebiet als Lebensraum für Tiere von mittlerer Bedeutung.

Die vollständige Beseitigung tierökologischer Lebensräume durch Überbauung stellt eine sehr hohe Beeinträchtigungsintensität dar, so dass die Konfliktintensität mit hoch bewertet wird.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Der Fachbeitrag Artenschutz [1] kommt zu dem Ergebnis, dass für sämtliche vertiefend betrachtete Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für sämtliche europäischen Vogelarten festzustellen ist, dass unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten werden. Eine Gefährdung von lokalen Populationen der nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ist durch die Projektwirkungen nicht zu erwarten. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

5.4.3 Pflanzen

5.4.3.1 Beurteilungsgrundlagen

Das Schutzgut Pflanzen stellt einen wesentlichen Bestandteil der Umwelt und kann durch anthropogene Tätigkeiten bzw. Eingriffe potenziell beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können im Wesentlichen durch den Flächenverbrauch und -versiegelungen verursacht werden:

Die Bewertung der Eingriffsintensität für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme wird unter Verwendung der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 durchgeführt.

Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen wird auf der Grundlage des für die Abarbeitung der Eingriffsregelung gültigen Modells in Niedersachsen durchgeführt.

5.4.3.2 Bau-, anlage und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,59 ha und wird vollständig von Ackerflächen eingenommen. Die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme sind im Wesentlichen identisch. Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen im Plangebiet ist die Überbauung von ca. 3,9 ha Acker verbunden. Auf den nicht festgesetzten Grünflächen (2,5 ha) werden die ökologisch geringwertigen Ackerflächen in höherwertige Extensivwiesen sowie Gehölzpflanzungen entwickelt. Auch im Bereich der festgesetzten CEF-Maßnahme (1,2 ha) wird die Verringerung der Bewirtschaftungsintensität zu einer deutlichen Verbesserung der bodenökologischen Verhältnisse führen.

Betriebsbedingte nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da mit den geplanten Nutzungen keine relevanten Luftschadstoffemissionen verbunden sind.

Tab. 4.3-1: Biotopverluste im Plangebiet mit Flächenangabe

Code	Name	Wertfaktor	Fläche (m²)
AS	Sandacker	1	75.832
Summe			75.832

Erläuterungen: Wertfaktor gem. Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Kap. 2), aus: Inform. d. Naturschutz Niedersachs 32, Nr. 1 (1/12)

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass ausschließlich geringwertige Biotoptypen betroffen sind.

Gehölze gehen keine verloren.

Die detaillierte Bewertung der Biotoptypen sowie deren Flächenanteile und -größen sind der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Kap. 6) zu entnehmen. Eine Kompensation der durch den Bebauungsplan entstehenden Vegetationsverluste erfolgt durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.

5.4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

- Nahe empfindlicher Biotoptypen sind Schutzmaßnahmen auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LP), Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 sowie der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002 sind im Bereich von konkreten Bauvorhaben geeignete Schutzmaßnahmen im Bereich empfindlicher Biotoptypen zu ergreifen. Die räumliche Konkretisierung der Schutzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauausführung.
- Die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Extensivgrünland, Gehölzinseln, Einzelbäume, Dachbegrünung schaffen neue Grünstrukturen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidungs- und Verminderung der Auswirkungen auf dieses Schutzgut ergeben sich aus den vorgesehenen Maßnahmen bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser und Tiere, mit welchem das Schutzgut Pflanzen in einer engen Wechselwirkung steht.

5.4.3.4 Konfliktbewertung

Die Bewertung der Beeinträchtigungsintensität für den dauerhaften Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung wird unter Verwendung der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 als sehr hoch bewertet.

Der Verlust der geringwertigen Ackerflächen wird angesichts der Größenordnung des Flächenverlusts (7,59 ha) mit einer mittleren Konfliktintensität bewertet. Um das Konfliktniveau auf eine geringe Konfliktintensität weiter zu mindern, werden im Plangebiet umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

5.4.4 Fläche und Boden

5.4.4.1 Beurteilungsgrundlagen

Boden

Die Bewertung der Eingriffs- und Konfliktintensität für die dauerhafte Bodeninanspruchnahme wird unter Verwendung der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 durchgeführt.

Fläche

Ob die Neuinanspruchnahme von Flächen eine erhebliche Umweltauswirkung darstellen kann, wird mittels nachfolgend beschriebener Vorgehensweise beurteilt [6].

Die Zuweisung der Wertstufen der Flächen im Plangebiet wurde im Kap. 2.4. vorgenommen. Allen Flächen im Plangebiet wurde die höchste Wertstufe (WS 5) zugeordnet. Der Veränderungsgrad von Boden ergibt sich aus der Verknüpfung der Bewertungen von Ist- und Prognose-Zustand auf der Basis der nachfolgenden Matrix (Tab. 4.4-1). Entsprechend der fünfstufigen Bewertung von Ist- und Prognose-Zustand und der Möglichkeit einer Veränderung, ergeben sich für den Veränderungsgrad fünf Rangstufen (Tab. 4.4-2).

Tab. 4.4-1: Matrix zur Ermittlung des Veränderungsgrades

		Wertstufen Ist-Zustand				
		1	2	3	4	5
Wertstufen Prognose-Zustand	1	0	- 1	- 2	- 3	- 4
	2	1	0	- 1	- 2	- 4
	3	2	1	0	- 1	- 3
	4	3	3	2	0	- 2
	5	4	4	4	2	0

Tab. 4.4-2: Rangstufen des Veränderungsgrades der Schutzgüter

- 4	- 3	- 2	- 1	0
Extrem negativ	Stark bis sehr stark negativ	Mäßig negativ	Sehr gering bis gering negativ	Keine

Ermittlung der Erheblichkeit der Neuinanspruchnahme

In diesem Schritt wird beurteilt, wie stark die Neuinanspruchnahme den Freiflächencharakter verändert und ob dies eine erhebliche Umweltauswirkung darstellt. Der Veränderungsgrad wird mit der Dauer und der räumlichen Ausdehnung der Auswirkung verknüpft, um zu einer Bewertung der Erheblichkeit zu kommen.

Für die Dauer von Auswirkungen werden Zeiträume kategorisiert:

- Temporär (wenige Wochen)
- Kurzfristig (Monate bis zu einem Jahr)
- Mittelfristig (ein bis max. 3 Jahre)
- Langfristig (mehr als 3 Jahre)
- Andauernd (mehr als 30 Jahre)

Die räumliche Ausdehnung beschreibt die Fläche, auf die sich die Wertigkeitsänderung bezieht:

- Kleinräumig (Auswirkungen sind auf eine vergleichsweise kleine Fläche begrenzt, z.B. auf eine direkte Baufläche, temporäre Lagerplätze oder Zuwegungen)
- Lokal (auf wenige Hektar beschränkt)
- Großräumig (viele Hektar betreffend)
- Sehr großräumig (eine Region betreffend)

Der Erheblichkeitsgrad wird abschließend in folgenden Abstufungen angegeben:

- Erheblich nachteilig
- Unerheblich nachteilig
- Weder nachteilig noch vorteilhaft
- Unerheblich vorteilhaft
- Erheblich vorteilhaft

5.4.4.2 Bau-, anlage und betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da mit den geplanten Nutzungen keine relevanten Luftschadstoffemissionen verbunden sind.

Die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme sind im Wesentlichen identisch.

Boden

Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln 3,9 ha unbebauter Ackerböden und beeinträchtigen diese erheblich in ihrer ökologischen Funktion. Versiegelung heißt Abdichtung oder Verdichtung der Bodenoberfläche mit undurchlässigen Materialien. Die Versiegelung verhindert demnach die natürlichen Austauschprozesse zwischen Boden, Wasser und Luft (Stoff- und Energiekreisläufe). Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser sowie das Filter-, Puffer-, und Transformationsvermögen des Bodens werden nachhaltig gestört. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Die Flächenversiegelung führt zu vollständiger Beseitigung offener Bodenflächen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen (2,5 ha) bleiben die Bodenfunktionen uneingeschränkt erhalten. Im Bereich der festgesetzten CEF-Maßnahme (1,2 ha) wird die Verringerung der Bewirtschaftungsintensität auch zu einer deutlichen Verbesserung der bodenökologischen Verhältnisse führen.

Mit der Umsetzung der Nutzungen ist die vollständige Versiegelung von ca. 3,9 ha geringwertiger Böden verbunden. Der Überbauungsgrad wird auf ca. 49 % steigen.

Fläche

Aufgrund des nur geringen Versiegelungsgrads sowie des geringen Anteils bebauter Flächen werden alle unversiegelten Flächen in die Wertstufe 5 (sehr hoch) eingeordnet. Das gesamte Plangebiet hat somit eine sehr hohe Bedeutung und eine geringe Vorbelastung bezüglich des Schutzguts Fläche.

Die Erheblichkeit dieser Flächeninanspruchnahme wird wie folgt bewertet:

- Wertigkeit der beanspruchten Flächen: sehr hoch (Wertstufe 5)
- Veränderungsgrad: extrem negativ (-4)
- Dauer von Auswirkungen: Andauernd (mehr als 30 Jahre)
- räumliche Ausdehnung: lokal (3,9 ha)
- Erheblichkeitsgrad: erheblich nachteilig

5.4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB, § 1 BBodSchG)
- Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf einen möglichst schonenden Umgang mit Flächen sowie eine Begrenzung der Ansiedlungsflächen geachtet.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung durchlässiger Beläge für Wegeflächen und Stellplätze,
- Verbindliche Festsetzung für Dachbegrünung
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der festgesetzten GRZ; sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB i.V. § 1 BBodSchG)

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915)
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,
- Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)

5.4.4.4 Konfliktbeurteilung

5.4.4.4.1 Konfliktbeurteilung Boden

Die Beeinträchtigungsintensität von Versiegelungen wird im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden als sehr hoch bewertet. Der Verlust von geringwertigen Böden ist gemäß der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 als mittlerer Konflikt zu bewerten.

5.4.4.4.2 Konfliktbeurteilung Fläche

Die erheblich nachteiligen Auswirkungen des dauerhaften Flächenverbrauchs in der erwarteten Größenordnung sind als hoher Konflikt einzustufen.

5.4.5 Grundwasser

5.4.5.1 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung der Eingriffs- und Konfliktintensität für die dauerhafte Bodeninanspruchnahme wird unter Verwendung der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 durchgeführt.

5.4.5.2 Bau-, anlage und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Grundwasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts und zugleich ein bedeutsames Element für den Menschen im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung. Als wesentliche Wirkfaktoren zur nachteiligen Beeinflussung des Grundwassers durch das Vorhaben ist im vorliegenden Fall der Flächenverbrauch zu nennen. Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln bisher unbebaute Freiflächen bzw. Böden in einer Größenordnung von ca. 3,9 ha.

Aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden im Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlägen nicht möglich, so dass das Regenwasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Aufgrund der vorherrschenden Undurchlässigkeit des Bodens ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung aber nicht zu erwarten.

Verbesserungen für das Schutzgut Wasser sind durch die Aufgabe der intensiv ackerbaulichen Nutzung zu erwarten, auf denen der Wasserhaushalt (Grundwasserqualität) durch Verminderung des Eintrages von Nähr- und Schadstoffen entlastet und der Oberflächenwasserabfluss in nahegelegene Vorfluter durch eine dauerhafte Vegetationsdecke vermindert wird.

Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, sind Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung in der Region nicht zu erwarten.

5.4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
- Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung und der ordnungsgemäße Umgang mit Bau- und Einsatzstoffen zu gewährleisten.
- Zur Reduzierung und Drosselung des Regenwasserabflusses ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

5.4.5.4 Konfliktbeurteilung

Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist infolge der geplanten Entwässerungskonzeption nicht zu erwarten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine Hinweise auf eine erhebliche nachteilige Beeinflussung des Grundwasserhaushalts.

Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, sind Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung in der Region nicht zu erwarten.

Das Konfliktniveau wird als gering eingestuft.

5.4.6 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

5.4.6.1 Baubedingte Auswirkungen

Nachzeitigem Planungsstand sind bei Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben für Bauarbeiten im Bereich von Gewässern keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

5.4.6.2 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorfluter der Umgebung ist nicht vorgesehen.

5.4.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

Es findet keine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorfluter der Umgebung statt.

Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von boden- und wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

5.4.6.4 Konfliktbewertung

Beeinträchtigungen des Schutzguts sind nicht zu erwarten.

Das Konfliktniveau wird als gering eingestuft.

5.4.7 Klima

5.4.7.1 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung der Eingriffs- und Konfliktintensität für die dauerhafte Bodeninanspruchnahme wird unter Verwendung der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 durchgeführt.

5.4.7.2 Bau-, anlage und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist gemäß der derzeitigen Planung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3,9 ha verbunden, wodurch der Versiegelungsgrad auf 49 % ansteigen wird.

Die Dachbegrünung, die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die großflächigen Grünflächen erreichen einen lokalklimatischen Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung.

5.4.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

- Das Vorhaben wird außerhalb klimatisch bedeutsamer Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete umgesetzt.
- Durch die geplanten Grünflächen und Gründächer entstehen neue Flächen, die durch verzögerte Regenwasserabgabe zu erhöhter Verdunstung beitragen.
- Durch die Herstellung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke wird die Entstehung von Hitzeinseln vermieden.

- Dachbegrünung wirkt ausgleichend auf mikroklimatische Funktionen.

5.4.7.4 Konfliktbeurteilung

Die zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich bedeutet im vorliegenden Fall keinen erheblichen Verlust von Flächen mit bedeutsamen lokalklimatischen Funktionen, da das Plangebiet keine wichtigen klimatischen Funktionen erfüllt.

Das Konfliktniveau wird als gering eingestuft.

5.4.8 Lufthygiene

5.4.8.1 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung der Eingriffs- und Konfliktintensität für die dauerhafte Bodeninanspruchnahme wird unter Verwendung der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 durchgeführt.

5.4.8.2 Bau-, anlage und betriebsbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase können durch Baufahrzeuge und bestimmte Bautätigkeiten Emissionen von Stäuben bei Erdbewegungen und Abgase durch Bau- und Transportfahrzeuge auftreten. Die einschlägigen gesetzlichen Regelwerke stellen sicher, dass von den geplanten Nutzungen keine nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da mit den geplanten Nutzungen keine relevanten Luftschadstoffemissionen verbunden sind. Auf der Grundlage der Immissionsbelastungen an einer vergleichbaren Messstation kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der TA Luft zu erwarten sind.

5.4.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

Während der Bauphase ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Verschmutzung öffentlicher Straßen und die Entstehung von diffusen Staubemissionen durch geeignete technische und/oder sonstige organisatorische Maßnahmen vermieden werden.

5.4.8.4 Konfliktbeurteilung

Die baubedingten Emissionen sind vergleichsweise gering, von begrenzter Dauer und verursachen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft.

5.4.9 Landschaft und Erholung

5.4.9.1 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung der Beeinträchtigungsintensität wird unter Zuhilfenahme der Bewertungsmatrix in Kapitel 3.1-1 durchgeführt.

5.4.9.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit dem Vorhaben finden Baumaßnahmen für die neuen Gebäude und Anlagenteile statt. Die Bautätigkeiten werden über einen Zeitraum von 1 bis 2 Jahre außerhalb des Plangebiets wahrnehmbar sein. Dabei handelt es sich um temporäre visuelle Wirkungen.

5.4.9.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild des Plangebietes präsentiert sich aktuell als ackerbaulich genutzte Landschaft mit geringer Strukturvielfalt. Nördlich grenzt ein Gewerbegebiet. Hinzu kommen die vorhandenen Verkehrswege wie die A 39 und die Kanalstraße, die das Gebiet im Osten und Norden einrahmen.

Das Verkaufsgebäude wird eine Höhe von voraussichtlich 16,10 m haben; das Parkhaus wird eine Höhe von rd. 19,5 m erreichen, die Höhe des Werbepylons liegt voraussichtlich bei rd. 25 m.

Wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes sind infolge der Gebäude (Verkaufsgebäude und Parkhaus) zu erwarten. Da das Plangebiet bislang nicht bebaut ist, kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes bzw. der landschaftsbildprägenden Strukturen.

Von der Wohnbebauung in Hallendorf aus wird das Vorhaben nur aus einer großen Entfernung zu erkennen sein. Die dichte Eingrünung entlang der Westseite der Siedlung verhindert einen Blick auf das Vorhaben. Obendrein wird der Damm der Autobahn den Blick auf das Vorhaben teilweise abschirmen.

Die Gehölzbestände südlich des Plangebiets (entlang der Bahngleise und der Industriestraße sowie am Lebenstedter Friedhofs) werden das Vorhaben nach Süden hin wirksam abschirmen.

Der Gehölzgürtel westlich des Plangebiets (hohe Pappelreihe) und nördlich an der Kanalstraße (Friedhof Jammertal) werden die Einsehbarkeit nach Westen und Nordwesten deutlich einschränken. Einzig vom Gewerbegebiet direkt nördlich der Kanalstraße wird das Vorhaben deutlich sichtbar sein.

Abb. 4.9-1: Beispielhafte Ansichten des Vorhabens



Erholungsfunktion

Für die Erholung und den Tourismus hat das Plangebiet keine Bedeutung. Durch das geplante Vorhaben werden keine erholungsbedeutsamen Wegeverbindungen verloren gehen und das Plangebiet, welches derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, besitzt keine Naherholungsfunktion. Somit wird insgesamt durch das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgen.

5.4.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

- Begrenzung der maximalen Bauhöhe
- Durchgrünung des Vorhabengebiets (Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Stellplatzbegrünung, Gehölzinseln)

5.4.9.5 Konfliktbeurteilung

Landschaftsbild / Landschaft

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zu. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der geringen Einsehbarkeit des Plangebiet von empfindlichen Nutzungen der Umgebung (Wohnbebauung) als mittel beurteilt. Die Konfliktintensität ist, mit Bezug auf die Bewertungsmatrix in Tab. 3.1-1, insgesamt als gering zu bewerten.

Erholung

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet und seiner Umgebung eine geringe Bedeutung zu. Die Beeinträchtigungsintensität wird als mittel beurteilt. Die Konfliktintensität ist, mit Bezug auf die Bewertungsmatrix in Tab. 3.1-1, insgesamt als gering zu bewerten.

Durch die Planung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf die Erholungseignung der Umgebung des Plangebiets zu rechnen.

5.4.10 Landwirtschaft

5.4.10.1 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung der Beeinträchtigungsintensität wird unter Zuhilfenahme der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 durchgeführt.

5.4.10.2 Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Die Ertragsfähigkeit der Böden des Plangebiets werden in eine mittlere Wertigkeitsstufe mit Ackerzahlen zwischen 45 und 50 eingeordnet.

Insgesamt werden 7,59 ha dauerhaft der ackerbaulichen Nutzung entzogen.

Flächenverlust landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Stadt Salzgitter

Laut Statistischem Jahrbuch Salzgitter 67. Jahrgang 2021 wurden 2020 ca. 10.026 ha des Stadtgebiets Salzgitter als Ackerland genutzt. Der Verlust von 7,59 ha entspricht weniger als 0,1 % des Ackerlands in der Stadt Salzgitter.

5.4.10.3 Konfliktbewertung

Die Beeinträchtigungsintensität des vollständigen Verlusts der Ackerflächen innerhalb des Plangebiets ist grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten, da die Flächen vollständig der Landwirtschaft entzogen werden. Der mittlere funktionale Wert führt dann auf der Ebene des Plangebiets zu einer hohen Konfliktintensität.

Der Flächenverlust auf der regionalen (d.h. städtischen) Ebene ist als geringe Beeinträchtigungsintensität zu werten. Der mittlere funktionale Wert führt zu demzufolge zu einer geringen Konfliktintensität.

5.4.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

5.4.11.1 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung der Beeinträchtigungsintensität wird unter Zuhilfenahme der Bewertungsmatrix der Tab. 3.1-1 durchgeführt.

5.4.11.2 Bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Es bestehen keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder andere denkmalgeschützte Strukturen im Wirkraum des Plangebiets.

Bauliche Eingriffe in denkmalgeschützte Strukturen finden nicht statt, so dass durch die geplanten Nutzungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes von bekannten Einzel- oder Flächendenkmälern zu erwarten sind.

5.4.11.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Auswirkungen

Da Kultur- und Bodendenkmäler im Plangebiet nicht bekannt sind und somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sind keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Sollten Hinweise auf archäologische Funde bzw. Befunde während der Bauphase auftreten, sind die in § 20 DSchG geregelten Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten zu beachten.

5.4.11.4 Konfliktbeurteilung

Hochwertige Kultur- und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Das Konfliktniveau wird als sehr gering eingestuft.

5.4.12 Wechselwirkungen

5.4.12.1 Beurteilungsgrundlagen

Aufgrund der Vielzahl und Komplexität möglicher Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist die Anwendung eines standardisierten Bewertungsrahmens für dieses Schutzgut nicht möglich. Darüber hinaus ist bei sachgerechter Bearbeitung der einzelnen Umweltschutzgüter im Rahmen der Beurteilung der Wechselwirkungen keine über die schutzgutbezogene Erfassung erforderlich. Vielmehr umfasst die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei fachlich korrekter Behandlung immer auch die Wechselwirkungen innerhalb des Schutzgutes, aber auch schutzgutübergreifende Wechselwirkungen.

5.4.12.2 Anlage- und baubedingte Auswirkungen

Die in Kapitel 2 beschriebenen, schutzgutbezogenen Erfassungskriterien beinhalten bereits planungsrelevante Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz direkt bereits ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Soweit mit den verfügbaren Untersuchungsmethoden ermittelbar, wurden Wechselwirkungseffekte bereits bei der Beschreibung der Auswirkungen zu den jeweiligen Schutzgütern berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die durch Wechselwirkungen über die vorgenannten Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen.

5.4.12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Wechselwirkungen

Gesonderte Maßnahmen zur Vermeidungs- und Minderung von Wechselwirkungen sind nicht geplant. Hier sei auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen der einzelnen Schutzgüter verwiesen.

5.4.12.4 Konfliktbeurteilung

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eventuell zu einer anderen Konflikteinstufung bezüglich dieser Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar. Zwischen den nicht erheblich beeinträchtigten Schutzgütern kommt es nicht zu Wechsel- oder Akkumulationswirkungen untereinander.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB)

Im Falle einer Nicht-Durchführung der geplanten Nutzungen der Bebauungsplanung ist davon auszugehen, dass die bestehende, vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets weitergeführt wird. Damit lässt sich der Prognose-Nullfall, wie in Kapitel 2 als Bestandssituation (im Wesentlichen ackerbauliche Nutzung) dargestellt, beschreiben.

Bei Fortführung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist keine Änderung des derzeitigen Zustands der Schutzgüter zu erwarten. Bauliche Neuansiedlungen oder Erweiterungen sind aufgrund der vorliegenden Planungssituation grundsätzlich nicht ohne bauplanungsrechtliche Verfahren möglich, so dass sich hieraus Verschlechterungen der Umweltsituation nicht ergeben können. Verbesserungen des Umweltzustands des Gebiets sind aus sich heraus nicht zu erwarten.

5.6 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet

5.6.1 Allgemeines

Der Ausgleich erfolgt nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 i.V.m. § 200a BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Im grünordnerischen Konzept sind eingriffsmindernde Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung wertvoller Lebensräume vorgesehen. Vorrangig werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets angestrebt, um die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Ist innerhalb des Plangebiets keine vollständige Kompensation von Eingriffen möglich, werden verbleibende Defizite außerhalb des Vorhabenstandorts umgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 49 % der Gesamtfläche mit Grünbereichen gestaltet werden. Hinzu kommen 4.000 m² Dachbegrünung.

5.6.2 Vorschlag für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

5.6.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

M01 Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren

Festsetzung

Auf der im Plan mit M 01 gekennzeichneten Fläche sind artenreiche halbruderalen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Eine Düngung ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zur Initialbegrünung ist eine gebietsheimische trockenheitsresistente, kräuterreiche Rasenansaat für Biotopentwicklungsflächen (konventionelle Ansaatstärke um 50 % reduziert) zu verwenden. Die Pflege hat extensiv, d.h. im 2-3-Jährigen Turnus zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Gehölz- und Neophytenaufwuchs ist zu unterbinden.

Begründung

Die Förderung einer artenreichen Gras- und Staudenflur, einschließlich der Förderung von nicht-produktiven Flächen zur Verbesserung der Biodiversität, insbesondere im Kontext von Ausgleichsmaßnahmen, ist ein wichtiges Ziel des Naturschutzes. Artenreiche Gras- und Staudenfluren sind ein wertvoller Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie extensiv bewirtschaftete Grünflächen als Trittsteinbiotope herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht.

Mit der Anlage und Entwicklung von halbruderaler Gras- und Staudenfluren werden beeinträchtigte Biotop-Boden- Grundwasser-, Klima- und Landschaftsbildfunktionen eingriffsnah kompensiert. Die Entwicklungszeit der Zielbiotope beträgt ausgehend von den bestehenden Strukturen ca. 5-7 Jahre.

M 02 Entwicklung von Baum- und Strauchhecken

Festsetzung

Auf der im Plan mit M 02 gekennzeichneten Fläche sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen (Solitäre, Stammumfang mindestens 14-16 cm) sowie aus Heistern (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Artenvorschlagslisten vorzunehmen. Je 150 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Laubbaum und 70 Sträucher zu pflanzen. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Begründung

Die Gehölzpflanzungen dienen insbesondere der Herstellung eines Sichtschutzes zwischen den geplanten Gewerbeflächen und der offenen Landschaft. Die allgemeine Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet erreicht insgesamt eine Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen begrenzten Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung.

GR1 Rasen mit Einzelbäumen

Festsetzung

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 4.250 m² als Rasen mit Einzelbäumen herzustellen, wobei je angefangene 300 m² der Rasenflächen wenigstens ein großkroniger Laubbaum (StU 18-20 cm) zu pflanzen ist.

Begründung

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Grünflächen als Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht.

DG Dachbegrünung

Festsetzung

Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 4.000 m² der Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasserstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung von PV-Modulen ist in dieser Fläche nicht zulässig.

Begründung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Eine solche Gestaltung sichtbarer Dächer trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. In der Regel sollen Dachbegrünungen möglichst leicht sein und bei der Erstellung und Pflege nur geringe Kosten verursachen. Pflanzen, die auf solchen extensiv begrünten Dächern gedeihen sollen, müssen deshalb mit wenig Wasser und Nährstoffen auskommen, sich selbst durch Aussaat oder Sprossen regenerieren können, Wind, Frost und Hitze ertragen, also besonders robust sein.

Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Bodenfunktionen können sich erst bei einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mehr als 10 cm entwickeln.

In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Somit werden die der Vorflut dienenden Gewässer entlastet.

SP Stellplatzbegrünung

Festsetzung

Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der Artenvorschlagsliste A zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind gemäß den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) mindestens 12 m³ Wurzelraum und eine Pflanzgrubentiefe von 1,5 m vorzusehen. Die

Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Die Bäume der Stellplatzbegrünung können nicht auf die Festsetzung „Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen“ angerechnet werden.

Begründung

Die Überstellung von Pkw-Parkplätzen mit großkronigen Bäumen mindert die optisch störende Wirkung der versiegelten Stellplatzflächen. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert somit die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion erreicht.

CEF 1 Entwicklung eines Ersatzhabitats für Feldlerchen

Festsetzung

Auf der im Plan mit CEF 1 gekennzeichneten Fläche ist ein Ersatzhabitat für Feldlerchen anzulegen. Auf der Fläche ist eine Mischung von Buntbrache-Streifen (Blühstreifen als Bruthabitat) und Schwarzbrache-Streifen (als Nahrungshabitat) im Verhältnis von ca. 3:1 anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

Begründung

Als CEF-Maßnahme wird eine Mischung von Buntbrache-Streifen (Blühstreifen als Bruthabitat) und Schwarzbrache-Streifen (als Nahrungshabitat) im Verhältnis von ca. 3:1 auf Ackerflächen angelegt. Es sind 2.000 m² zusammenhängender Fläche je betroffenen Feldlerchenpaar erforderlich, für 2 Brutpaare werden 5.000 m² benötigt. Im vorliegenden Fall wird die gesamte Fläche, d.h. 12.300 m², zur Entwicklung der Ersatzhabitate verwendet.

Die Maßnahme ist wie folgt umzusetzen. Die Fläche wird als Brach-/ Blühfläche zusätzlich mit Schwarzbrachestreifen (ohne Bewirtschaftung) entwickelt. Die Pflege orientiert sich an der Maßnahme BF 1 „Strukturreiche Blüh- und Schutzstreifen mit jährlicher Aussaat“ der AUKM (Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen).

- Jährlich ist eine Hälfte der Brachfläche/ Blühfläche umzubrechen und neu anzusäen, so dass sich jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien entwickeln.
- Im ersten Jahr erfolgt eine Bodenbearbeitung auf 100% der Fläche, entlang der Grenzen der Maßnahmenfläche ist ein feinkrumeliger Schwarzbrachestreifen mit 3 m Breite zu belassen der kontinuierlich in der Brutzeit der Feldlerche (ab März) mechanisch offen zu halten ist (eggen, grubben alle 4 Wochen). Die übrige Fläche (ohne die Schwarzbrachestreifen) wird zu 50 % der Fläche angesät, auf den übrigen 50 % erfolgt Selbstbegrünung.
- Ansaat im März/ April (bis spätestens 15.04.) mit einer gemäß AUKM BF 1 vorgegebenen Saatgutmischung; dünne Einsaat (max. 70 % der regulären Saatgutmenge), Bodenbearbeitung frühestens ab dem 01.03. zulässig.
- In den folgenden Jahren erfolgt dann die wechselseitige Bestellung und Ansaat von 50 % der Fläche. D.h. Umbruch und Neuansaat je einer Hälfte der Fläche, die andere Hälfte bleibt überjährig stehen. Fortlaufend ist dann jeweils der Teil der Fläche zu bestellen, auf dem die längste Bodenruhe eingehalten wurde (2-teilige Maßnahme, 1- und 2-jährige Brache).
- Nach der Aussaat sind das Befahren sowie jegliche Bearbeitungs- oder Pflegemaßnahmen nicht zulässig.
- Auf den Flächen ist auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln bzw. Herbiziden und Düngemittel zu verzichten.

Die fachgerechte Umsetzung und Erhaltung der CEF-Maßnahme ist von einer fachlich versierten und erfahrenen Person zu begleiten (Umweltbaubegleitung).

Zur Überprüfung der Wirksamkeit wird die Maßnahme durch ein Monitoring über 3 Jahre begleitet.

5.6.2.2 Artenvorschlagslisten

Nicht abschließende Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung

Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Artenvorschlagsliste 1: „Flächige Baum- und Strauchpflanzungen“

Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, STU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus domestica	Kulturapfel
Malus spec.	Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume/ Hauszwetschge
Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme

Sträucher, Mindestqualität: vStr., Höhe 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartrigel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wasser-Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenvorschlagsliste 2: „Stellplatzbegrünung und Straßenbaumpflanzungen“

Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 18-20 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn

Botanischer Name	Deutscher Name
Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

Artenvorschlagsliste 3: „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“

Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB., STU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)	heimisch
Acer campestre	Feld-Ahorn	heimisch
Carpinus betulus	Hainbuche	heimisch
Fagus sylvatica	Rotbuche	heimisch
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	heimisch
Malus domestica	Kulturapfel	heimisch
Malus spec.	Apfel	heimisch
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	heimisch
Prunus avium	Vogelkirsche	heimisch
Prunus domestica	Pflaume/ Hauszwetschge	heimisch
Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)	heimisch
Pyrus communis	Kulturbirne	heimisch
Pyrus pyrausta	Wildbirne	heimisch
Quercus petraea	Traubeneiche	heimisch
Quercus robur	Stieleiche	heimisch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	heimisch
Tilia cordata	Winter-Linde	heimisch
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	heimisch
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme	heimisch

5.6.3 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise / Weitere Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Verwertung des Bodenaushubs

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/ AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz (Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Bundesbodenschutzgesetz

BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915) sind einzuhalten.

Während der Bauzeit ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu gewährleisten.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Gemäß § 20 DSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

Pflege der Grünflächen

Auf der im Plan mit M01 gekennzeichneten Fläche ist das Mähgut von der Fläche abzuführen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Artenschutz

Vor Baubeginn sind die Baufelder dahingehend zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z.B. Brutvögel, Reptilien, Feldhamster) im Gebiet vorhanden sind. Die im Umweltbericht im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vor Ort durch fachlich qualifizierte Personen begleitet. Während der gesamten Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen. Diese kontrolliert und begleitet als sach- und fachkundige Person die geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen und fungiert als unabhängige, fachliche Beratung der am Bau Beteiligten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1)

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist vor Baubeginn funktionsfähig herzurichten.

Ausführung der Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenden. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe beträgt maximal bis 8,00 m über Grund. Die Außenbeleuchtung ist im Nachtzeitraum (von 22:00 – 06:00 Uhr) abzuschalten.

Ausgenommen hiervon sind sicherheitsrelevante Bestandteile der Beleuchtungsanlagen.

5.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung)

5.7.1 Allgemeines

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden und zu mindern sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen.

5.7.2 Bilanzierung des Bestands

Die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung folgt methodisch den Vorgaben der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Kap. 2), aus: „Informationen des Naturschutz Niedersachsen 32, Nr. 1 (1/12), Juni 2012.“

Tab. 5.7-1: Bewertung des Bestands

Biotoptyp	Biotop-Nr.	Biotopname	Biotopwert	Fläche in m ²	Flächenwert
AS	11.1.1	Sandacker	1	75.832	75.832
Summe				75.832	75.832

5.7.3 Bilanzierung der Planung

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Tab. 5.7.2: Bewertung des Plan-Zustands

Bio-toptyp	Biotop-Nr.	Biotopname	Biotopwert	Fläche in m ²	Flächenwert
OGG	13.11.2	Bebaute und versiegelte Flächen im SO	0	33.301	0
TD		davon 4.000 m ² Dachbegrünung	1		4.000
OVP	13.1.3	Stellplätze (wasserdurchlässig) mit Grünstreifen und Stellplatzbegrünung	0,5	8.500	4.250
GRR	12.1.2	Artenarmer Scherrasen mit Einzelbäumen	1	4.250	4.250
HFM	2.10.2	Anlage flächiger Strauch-Baumhecken aus heimischen Gehölzen	3	8.400	25.200
UHM	10.4.2	Halbruderale Gras- und Staudenfluren, mittlerer Standorte	3	9.081	27.243
AS / GA	11.1.1 / 9.7	CEF-Maßnahme (Feldlerche), Bunt-/ Schwarzbrache	1	12.300	12.300
Summe				75.832	77.243

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Ausgangszustand von **75.832 Wertpunkten** ermittelt. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird nach derzeitigem Planungsstand eine Kompensation von **77.243 Wertpunkten** erreicht.

Nach derzeitigem Planungsstand ist von einer vollständigen Kompensation der Eingriffe auszugehen.

5.8 Zusätzliche Angaben

5.8.1 Überwachung und Monitoring

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

5.8.2 Planungsalternativen

Die im Rahmen des Planungsprozesses geprüften Planungsalternativen sind in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt.

Im Falle einer Nicht-Durchführung der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets weitergeführt wird. Bei Fortführung der vorhandenen Nutzungen ist keine Änderung des derzeitigen Zustands der Schutzgüter zu erwarten. Bauliche Neuansiedlungen sind aufgrund der aktuellen Planungssituation grundsätzlich nicht ohne bauplanungsrechtliche Verfahren möglich, so dass sich hieraus Verschlechterungen der Umweltsituation nicht ergeben können. Verbesserungen des Umweltzustands des Gebiets sind aus sich heraus nicht zu erwarten.

5.8.3 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

5.8.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in diesen Umweltbericht eingearbeitet worden.

Methodik, Datenquellen und technische Verfahren, die im Rahmen der Fachgutachten zum Einsatz kamen, sind in den Gutachten detailliert beschrieben. Auf diese sei hier nur hingewiesen.

Im Zusammenhang mit den Fachgutachten kommen Berechnungsverfahren zum Einsatz, die auf Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan beruhen.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden. Inhaltlich werden alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

5.9.1 Beschreibung des Vorhabens und des Standorts

Das Ziel der Planung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Der Geltungsbereich wird im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten durch die Bundesautobahn 39, im Süden durch eine Fernwärmeleitung in Hochlage sowie im Norden durch die Kanalstraße begrenzt und hat eine Größe von ca. 7,6 ha. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 95,0 m über NHN.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht dem größten zulässigen Wert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind Werbeanlagen beispielsweise in Form von Pylonen oder Werbeskulpturen bis zu einer Höhe von 25 m.

Östlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesautobahn 39 in Hochlage. Diese bildet eine deutliche städtebauliche Zäsur zum östlich gelegenen Stadtteil Hallendorf.

5.9.2 Ausgangssituation und Auswirkungen auf die Schutzgüter

5.9.2.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der großen Entfernungen von mindestens 600 m zu der nächstgelegenen Siedlung in Hallendorf, östlich der A 39 sind nach derzeitigem Kenntnisstand Lärmauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ nicht zu erkennen. Eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten in den nächstgelegenen Wohngebieten kann aufgrund der großen Entfernungen ausgeschlossen werden.

5.9.2.2 Schutzgut Tiere

Im Plangebiet wurden im Jahr 2024 faunistische Erhebungen durchgeführt. Relevante Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets im Norden und Süden des Untersuchungsgebiets im Straßenbegleitgrün der dort vorhandenen Straßen bzw. Wege. Höhlen und andere als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommenden Strukturen sind nicht vorhanden. Im Gebiet wurden während der Erfassungen zu den Brutvögeln insgesamt 20 Vogelarten erfasst, von denen vier lediglich als Gastvögel auftraten. Das Untersuchungsgebiet wies nur eine geringe Artenvielfalt auf. Auf dem überplanten Acker bestand lediglich Brutverdacht für zwei Feldlerchenreviere. Die übrigen festgestellten Arten brüteten in der Umgebung und nutzten den Acker teilweise als Nahrungshabitat. Es wurden keine Baue des Feldhamsters im untersuchten Bereich festgestellt.

Der Flächenverlust durch Überbauung führt zum Verlust von Bereichen, für die ein Brutverdacht von Feldlerchen besteht. Für die potenziellen Habitatverluste der Feldlerche durch Überbauung wird vorsorglich eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1) vorgesehen.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten festzustellen ist, dass unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten werden.

5.9.2.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird vollständig von geringwertigen Ackerflächen eingenommen. Mit dem Vorhaben ist die Überbauung von ca. 3,9 ha Acker verbunden. Auf den nicht überbauten Freiflächen (3,7 ha) werden ökologisch höherwertige Extensivwiesen und Gehölzpflanzungen entwickelt. Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass mit den umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs erreicht wird.

5.9.2.4 Schutzgut Fläche und Boden

5.9.2.4.1 Fläche

Im Plangebiet gibt es keinerlei Versiegelungen.

Mit der Umsetzung der Nutzungen ist die vollständige Versiegelung von ca. 3,9 ha Freiflächen verbunden. Der Überbauungsgrad wird auf ca. 49 % steigen.

5.9.2.4.2 Boden

Im Bereich des Baugrundstücks wurde Ende der 1930er Jahren eine vorhandene Talmulde, die zwischen der südlich gelegenen Bahnlinie und dem nördlich der Kanalstraße gelegenen Gewerbegebiet sowie dem Friedhof „Jammertal“ erstreckt, mit Bodenaushub des nordöstlich gelegenen Stichkanals Salzgitter verfüllt. Die Mächtigkeit der Auffüllungen lag dabei bei ca. 2,5 m. Die Böden im Geltungsbereich werden aufgrund der erheblichen anthropogenen Überprägung (Aufschüttungen) in eine geringe Wertigkeitsstufe eingeordnet. Mit der Umsetzung der Nutzungen ist die vollständige Versiegelung von ca. 3,9 ha geringwertiger Böden verbunden. Der Überbauungsgrad wird auf ca. 49 % steigen.

5.9.2.5 Schutzgut Grundwasser

Im Wirkraum der geplanten Nutzungen befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Ein einheitlicher Grundwasserhorizont konnte im Rahmen der Bodenuntersuchungen nicht festgestellt werden. Lokal wurde Schichtwasser angetroffen.

Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln bisher unbebaute Freiflächen bzw. Böden in einer Größenordnung von ca. 3,9 ha. Aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden im Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlägen nicht möglich, so dass das Regenwasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Aufgrund der vorherrschenden Undurchlässigkeit des Bodens ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung aber nicht zu erwarten.

5.9.2.6 Schutzgut Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorfluter der Umgebung ist nicht vorgesehen.

5.9.2.7 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop anzusprechen. Es liegt nicht im Bereich von Kaltluftbahnen. Die zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich bedeutet im vorliegenden Fall keinen erheblichen Verlust von Flächen mit bedeutsamen lokal-klimatischen Funktionen, da das Plangebiet keine wichtigen klimatischen Funktionen erfüllt.

5.9.2.8 Schutzgut Lufthygiene

Auf der Grundlage der Immissionsbelastungen an einer vergleichbaren Messstation kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der TA Luft zu erwarten sind.

5.9.2.9 Schutzgut Landschaft und Erholung

5.9.2.9.1 Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes präsentiert sich aktuell als ackerbaulich genutzte Landschaft mit geringer Strukturvielfalt. Nördlich grenzt ein Gewerbegebiet. Hinzu kommen die vorhandenen Verkehrswege wie die A 39 und die Kanalstraße, die das Gebiet im Osten und Norden einrahmen. Das Verkaufsgebäude wird eine Höhe von voraussichtlich 16,10 m haben; das Parkhaus wird eine Höhe von rd. 19,5 m erreichen, die Höhe des Werbepylons liegt voraussichtlich bei rd. 25 m. Wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes sind infolge der Gebäude (Verkaufsgebäude und Parkhaus) zu erwarten. Da das Plangebiet bislang nicht bebaut ist, kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes bzw. der landschaftsbildprägenden Strukturen.

Von der Wohnbebauung in Hallendorf aus wird das Vorhaben nur aus einer großen Entfernung zu erkennen sein. Die dichte Eingrünung entlang der Westseite der Siedlung verhindert einen Blick auf das Vorhaben.

5.9.2.9.2 Erholung

Innerhalb des Plangebiets existiert keine für erholungssuchende Fußgänger oder Radfahrer geeignete Wegeinfrastruktur. Für die Erholung und den Tourismus hat das Plangebiet keine Bedeutung. Durch das geplante Vorhaben werden keine erholungsbedeutsamen Wegeverbindungen verloren gehen.

5.9.2.10 Schutzgut Landwirtschaft

Die Ertragsfähigkeit der Böden des Plangebiets liegt bei Ackerzahlen zwischen 45 und 50. Insgesamt werden 7,59 ha dauerhaft der ackerbaulichen Nutzung entzogen. Der Verlust von Ackerflächen entspricht weniger als 0,1 % des Ackerlands in der Stadt Salzgitter.

5.9.2.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bauliche Eingriffe in denkmalgeschützte Strukturen finden nicht statt, so dass durch die geplanten Nutzungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes von bekannten Einzel- oder Flächendenkmälern zu erwarten sind.

5.9.2.12 Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes. Auch existieren keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG.

5.9.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit mit den verfügbaren Untersuchungsmethoden ermittelbar, wurden wichtige Wechselwirkungseffekte bereits bei der Beschreibung der Auswirkungen zu den jeweiligen Schutzgütern berücksichtigt.

5.9.3 Literatur- und Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

[1]	PCU (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Einrichtungshaus an der Kanalstraße" in Salzgitter-Lebenstedt
[2]	Gassner, E.; Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung: Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung (Praxis Umweltrecht, Band 12).
[3]	Karrenstein, F. (2019): Das neue Schutzgut Fläche in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Natur und Recht 41, Heft 2, S. 98 - 104.

[4]	Repp, A.& Dickhaut, W. (2017): "Fläche" als komplexer Umweltfaktor in der Strategischen Umweltprüfung? Begriffliche Komponenten, gegenwärtige Bewertungspraxis und Optionen einer Ausgestaltung als Schutzgut. UVP-Report 31, Heft 2, S. 136-144.
[5]	Bundesanstalt für Gewässerkunde (2022): Fachliche Bewertung vorhabenbedingter Auswirkungen bei Umweltverträglichkeitsprüfungen an Bundeswasserstraßen. BfG-2072 Bericht
[6]	LUBW (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A Bewertungsmodell).
[7]	UVP-GESELLSCHAFT E.V. (2014): UVP – Kulturgüter in der Planung. Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen.
[8]	Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)
[9]	Die Bundesregierung (2021): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021.
[10]	Umweltbundesamt (UBA) (2018): CLIMATE CHANGE 04/2018; Umweltforschungsplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Forschungskennzahl 3713 48 105 UBA-FB 002554/ANH,2 Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP
[11]	Dr. Meinecke & Schmidt PG (2025): Versickerungsuntersuchung
[12]	AGUS GbR (1999): Gutachten zur orientierenden Altlastenerkundung und Baugrundvorerkundung für das geplante Gewerbegebiet in Salzgitter-Lebenstedt. -Bochum, August 1999

6 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 9. Mai 2023 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. August bis 31. August 2023 durchgeführt. Es wurden insgesamt 24 Stellungnahmen abgegeben.

Die *Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel* sieht die Erstellung eines Verkehrsgutachten, das die Auswirkungen der Bauleitplanung mindestens auf den Streckenzug von der A 39 Anschlussstelle SZ-Watenstedt über die L 472 (Abschnitte 85, 95, 105) und über die K 13 bis zur Zufahrt des Marktes betrachtet, als geboten an. Sollte darin nicht nachgewiesen werden können, dass das betroffene Verkehrsnetz leistungsfähig genug ist, wären entsprechende Maßnahmen zur Ertüchtigung des Netztes vorzusehen. Außerdem wird angeregt, die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen, um eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen prüfen zu können. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt, das punktuell Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs vorschlägt. Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch im festgesetzt.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest, Außenstelle Hannover fordert, die 40m-Anbauverbotszone und die 100m-Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten und zeichnerisch in die Planzeichnung aufzunehmen. Außerdem wird gefordert, Immissionseinwirkungen auf die angrenzende BAB sowie Werbeanlagen, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefährden können, auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kosten für Errichtung von erforderlichen Lichtsignalanlagen und ggfs. notwendige Umbau-/Ausbaumaßnahmen gemäß dem Verursacherprinzip vom Vorhabenträger zu tragen sind sowie dass im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nicht in Entwässerungseinrichtungen der Autobahn eingeleitet werden dürfen. Die 40m-Anbauverbotszone und die 100m-Anbaubeschränkungszone wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Die weiteren Hinweise sind in der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Das *Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* weist darauf hin, dass durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe erdverlegte Gashochdruckleitungen verlaufen für die die entsprechenden Schutzstreifen zu beachten und von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet weitspannige rezente Geländesenkungen möglich sind. Bei Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Hinweise sind in der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Das *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst* empfiehlt eine Luftbilddauswertung zur Ermittlung von Kampfmitteln im Plangebiet.

Das Plangebiet wurde auf Kampfmittel untersucht (Sondierung). Die nicht untersuchten Flächen wurden als Flächen, für die ein Kampfmittelverdacht besteht, in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden wurde ergänzt.

Der *Regionalverband Großraum Braunschweig* weist darauf hin, dass der Nachweis der Raumverträglichkeit des Planvorhabens im Verfahren zu erbringen ist. Die Nebenbestimmungen aus dem Bescheid des Regionalverbands zum Zielabweichungsverfahren sind in der Planung zu beachten.

Der Nachweis der Raumverträglichkeit wurde im Planverfahren erbracht.

Die *IHK Braunschweig* regt an, im Rahmen des Planungsprozesses geeignete Festsetzungen zu Ausmaß und Art der zulässigen Kern- und Randsortimente zu entwickeln und den Planstandort auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter sowie im Regionalen Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes Großraum Braunschweig als Standort für den großflächigen Möbeleinzelhandel zu berücksichtigen.

Obergrenzen für die Verkaufsflächen wurde sowohl für einzelne Sortimente als auch für die Gesamtfläche als Festsetzungen von entsprechenden Verkaufsflächenzahlen in die Planung aufgenommen. Die Raumverträglichkeit wurde nachgewiesen.

Die *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig* fordert, in die Abwägung von Standortalternativen auch solche mit nicht landwirtschaftlicher

Nutzung einzubeziehen, für die erforderlichen Kompensationsplanungen zur Naturschutz-fachlichen Ausgleichung flächensparende Möglichkeiten vorrangig zu prüfen und umzusetzen, die Erschließung eventuell verbleibender Rest-Ackerfläche für landwirtschaftliche Maschinen sicherzustellen und eventuell betroffene Drainageleitungen vor Baubeginn entsprechend abzufangen und umzuleiten. Eine Standortalternativenprüfung wurden bereits während der Erarbeitung des Vorentwurfs durchgeführt. Hier wurden sowohl aktuell landwirtschaftlich genutzte als auch gewerbliche Flächen untersucht. Auf Grund des nutzungsbedingt großen Flächenbedarfs für das Planvorhaben schied eine Ansiedlung an einem anderen Standort allerdings aus.

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* fordert, in der weiteren Planung vorhandene Versorgungseinrichtungen beachten. Bei erforderlicher Verlegung ist ein Planungsvorlauf von i.d.R. 6 Monaten beachten.

Der Hinweis wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die *WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG* fordert, den Fortbestand vorhandener Anlagen sichern und für den erforderlichen Netzausbau im Strombereich einen Stellplatz mit einer Grundfläche von 5 x 6m für eine neue Kundenstation (Mittelspannung) bereitzustellen.

Der Hinweis wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17. August bis 31. August 2023 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 4. Dezember 2025 bis 14. Januar 2026 durchgeführt. Es sind 20 Stellungnahmen eingegangen.

Die *Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel* stellt fest, dass der Knotenpunkt A 39 / L 472 / K 30 im Bestand keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Die Kreuzungsbeteiligten (Autobahn des Bundes GmbH, Land Niedersachsen, Stadt Salzgitter) stehen im fachlichen Austausch zur Verbesserung der Situation. Gemäß § 2 (3) Bundesfernstraßenkreuzungsverordnung liegt die Verantwortung beim Baulastträger der Bundesfernstraße.

Die *Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest, Außenstelle Hannover* stimmt vorbehaltlich einer fachlichen Abstimmung aller Beteiligten hinsichtlich der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes BAB A 39 / L 472 / K 30 (s. Verkehrsuntersuchung Schlothauer & Wauer vom 13.06.2025) dem Verfahren zu.

Das *Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* weist darauf hin, dass durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe erdverlegte Gashochdruckleitungen verlaufen für die die entsprechenden Schutzstreifen zu beachten und von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet weitspannige rezente Geländesenkungen möglich sind. Bei Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Hinweise werden im Rahmen der weiterführenden Objektplanung beachtet.

Das *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst* empfiehlt eine Luftbilddauswertung zur Ermittlung von Kampfmitteln im Plangebiet.

Eine Sondierung nach Kampfmitteln ist bereits erfolgt. Die Ergebnisse sind bereits in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen.

Der *Regionalverband Großraum Braunschweig* empfiehlt, die Begründung um Ausführungen zum Konzentrationsgebot (LROP 2.3 Ziffer 04), zum Abstimmungsgebot (LROP 2.3 Ziffer 07) und zum Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 Ziffer 08) zu ergänzen.

Die Begründung wurde ergänzt.

Das *Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig* empfiehlt, die Begründung um Ausführungen zum Konzentrationsgebot (LROP 2.3 Ziffer 04), zum Abstimmungsgebot (LROP 2.3 Ziffer 07) und zum Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 Ziffer 08) zu ergänzen.

Die Begründung wurde ergänzt.

Die *IHK Braunschweig* empfiehlt, über eine weitergehende Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente nachzudenken.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig* fordert, vorrangig flächensparende Alternativen zur Planung zu erarbeiten und umzusetzen, um die Doppelbelastung der Landwirtschaft durch diese zusätzlichen Flächenentzüge zu vermeiden.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

7 Eingriff in andere Planungen

Andere Planungen werden nicht berührt.

8 Durchführung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Für die Anbindung des Planungsgebiets an die Kanalstraße werden Baumaßnahmen erforderlich. Diese werden nach dem Verursacherprinzip durch den Vorhabenträger geplant und durchgeführt. Die erforderlichen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

9 Verzeichnis der Anlagen und Quellen

- [1] Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter; Fortschreibung 2017 / 2018, , 27. Juni 2019, 1. Änderung vom 06. November 2020.
- [2] Bundesrepublik Deutschland, Baugesetzbuch (BauGB), 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023.

- [3] Bundesrepublik Deutschland, Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO), 23. Januar 1990, zuletzt geändert 03. Juli 2023.
- [4] Land Niedersachsen, Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 26. September 2017, zuletzt geändert am 17. September 2022.
- [5] Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, : , 20. Dezember 2007, zuletzt geändert am 2. Mai 2020.
- [6] Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Freiraum- und Entwicklungskonzept (FREK) 2020, Dezember 2020.
- [7] Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, : , zuletzt geändert am 12. Juli 2024.
- [8] Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter; Fortschreibung 2017 / 2018, : , 27. Juni 2019, 2. Änderung vom 21. Februar 2025.
- [9] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH , Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXL-Möbelhauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, : , 21. April 2023.
- [10] HEINZ + FEIER GmbH, Verkehrsuntersuchung Möbel-Einkaufsmarkt in Salzgitter-Lebenstedt, Wiesbaden: , 2. August 2024.
- [11] SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH , Verkehrsuntersuchung Möbel-Einkaufsmarkt in Salzgitter-Lebenstedt - Verkehrliche Betrachtung Knotenpunkte an der Autobahnanschlussstelle Salzgitter-Watenstedt, Würzburg: , 10. Juni 2025.
- [12] Dr. Meinecke & Schmidt, Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Möbelmarktes in Salzgitter, Kanalstraße, : , 7. November 2022.
- [13] Bundesrepublik Deutschland, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, : , 17. Juli 1999, zuletzt geändert am 17. Juli 2021.
- [14] Bundesrepublik Deutschland, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), 12. Februar 1990, zuletzt geändert am 8. Dezember 2023.
- [15] Bundesrepublik Deutschland, Planzeichenverordnung (PZVO), : , 1. Mai 1965, zuletzt geändert am 18. Dezember 1990.

Ausgearbeitet von:

 **ARCHITEKTEN GmbH**
01159 Dresden, Kesselsdorfer Str. 13
Tel.: 0351 – 2750 4184
Mail: info@ig-architekten.de

Umweltbericht:



Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken