

typischer anpassungsfähiger und ungefährdeter Vogelarten auszugehen, so dass Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht zu erwarten sind. Individuenverluste lassen sich durch die Beachtung des Verbotes zur Gehölzrodung (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz) zwischen 1. März - 30. September ausschließen, durch Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit bzw. Vergrämung im Vorfeld.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)**

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

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

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung**

Im Plangebiet ist bislang der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wirksam. Da der Standort gesichert und zugleich auch erweitert werden soll, erfolgt nunmehr die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha.

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- § 1a Abs. 3 BauGB: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfpflicht),
- § 4c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen,
- §§ 18-20 Bundesnaturschutzgesetz: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz mit 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) und 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung): Berücksichtigung zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm,

- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen: Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet sind ein Nahversorger, eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Presseladen, ein Geschäft für E-Zigaretten, eine Apotheke, ein Geschäft für Deko-Artikel und Dienstleistungsbetriebe (Friseure, Sparkasse, Versicherungsagentur, Internist, Physiotherapie, Reisebüro, Schneiderei und Kosmetikstudio) vorhanden. In den Obergeschossen der überwiegend zweigeschossigen Gebäude sind teilweise Wohnungen vorhanden. Die Gebäude sind um einen teilweise begrünten Innenhof angeordnet, unter dem eine nicht mehr nutzbare Tiefgarage liegt.

Das Plangebiet ist überwiegend umgeben von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Nördlich der Neißestraße befinden sich eine Autowerkstatt und das Familienzentrum St. Elizabeth.

#### **5.2.1.1 Basisszenario**

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich wie folgt dar:

##### Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Änderungsbereich ist eine Parabraunerde. Dieser Boden zeichnet sich durch eine grundsätzlich sehr hohe Ertragsfähigkeit aus.

Bedingt durch die bereits derzeit vorhandene nahezu vollständige Versiegelung der Flächen sind die Bodenfunktionen bereits derzeit erheblich beeinträchtigt. Die Filter-Puffer- und Speicherfunktionen sind, außer im Bereich der vorhandenen Einzelbäume, nicht gegeben.

##### Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich umfasst eine bereits bebaute und genutzte Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist für das Schutzgut ohne Bedeutung.

##### Schutzgut Wasser/Grundwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades hat die Fläche keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

##### Schutzgut Klima/Lufthygiene

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der überwiegenden Versiegelung des Areals besitzt der Änderungsbereich keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und leistet keinen Beitrag zu Verbesserung des innerörtlichen Klimas. Er ist für das Schutzgut ohne Bedeutung.

##### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend ungeeignet. Lediglich im Bereich der

vorhandenen Einzelbäume besteht in geringem Umfang für kulturfolgende Vogelarten die Möglichkeit, sich anzusiedeln.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, überwiegend umgeben von Geschosswohnungsbau und breit ausgebauten innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Gleichzeitig ist die Fläche selbst mit Wohn- und Geschäftsgebäuden nebst zugehörigen Wegeflächen, Stellplätzen und Zufahrten bebaut.

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

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Kulturdenkmale sind nicht vorhanden. Im Planungsbereich wurden in der Vergangenheit archäologische (Einzel-)Funde (Fundnummer: Lebenstedt FStNr. 4) gemacht.

#### Schutzgut Mensch

Vom Plangebiet gehen, bedingt durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen – insbesondere der Lebensmitteldiscounter – Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung in Form von Geräuschen aus. Gleichzeitig sind sowohl das Plangebiet, als auch die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen durch Geräusche aus dem Verkehr auf den angrenzenden innerörtlichen Haupterschließungsstraßen des Quartiers (Kattowitzer Straße und Neißestraße) belastet.

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

Die Darstellung von Sonderbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen bereitet planerisch keine Siedlungserweiterung vor.

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

#### Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zustandes vor Ort sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes bei Umsetzung der Planung über das aktuell gegebene Maß hinaus nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut ergeben sich bei Durchführung der Planung keine Änderungen oder Beeinträchtigungen gegenüber dem aktuellen Zustand. Die planerische Entwicklung einer bereits versiegelten Fläche trägt zur Vermeidung neuer Flächenversiegelungen bei.

#### Schutzgut Wasser/Grundwasser

Bei Umsetzung der Planung wird sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ergeben, da keine Gewässer vorhanden sind und der Bereich bereits aktuell

nicht an der Grundwasserneubildung teilnimmt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen für Neubauten wird sich der Oberflächenabfluss der versiegelten Flächen perspektivisch verringern.

#### Schutzgut Klima/Lufthygiene

Bei einer durch die vorliegende Änderung vorbereiteten baulichen Veränderung im Bestand wird es zu keiner Veränderung der Situation kommen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes die durch die Planung ausgelöst werden, sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biologische Vielfalt

Da aufgrund der Ausgangslage der Änderungsbereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend ungeeignet ist, werden sich bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zur Baumfällung und zum Gebäudeabriss keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes ergeben.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut vorbereitet.

#### Schutzgut Mensch

Bei Durchführung der Planung wird sich an der Geräuschsituation insgesamt keine erhebliche Änderung ergeben. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde aufgezeigt, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums bei einer Beschränkung der Betriebszeiten auf 06:00 bis 22:00 Uhr eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen, wurden sie oben angesprochen. Weitere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

### **5.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Baurechte schafft, sondern diese nur vorbereitet, entstehen auch keine direkten Umweltauswirkungen, für die Maßnahmen vorzusehen sind.

### **5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da das Ziel der vorliegenden Änderung die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes ist, bestehen keine anderen plausiblen Planungsmöglichkeiten oder Standortalternativen.

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

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Die darzustellende Fläche liegt auch nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU) und Euratom-Richtlinie (2013/59/Euratom) auslösen könnten.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

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

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

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

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

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes. Im Änderungsbereich ist der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wirksam. Da der Standort gesichert und zugleich auch erweitert werden soll, erfolgt nunmehr die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha. Durch ein Einzelhandelsgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum keine negativen Auswirkungen auf bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten sind und das vorhandene Nahversorgungszentrum durch die Erweiterung gestärkt wird.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde ermittelt, dass durch die geplante Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die umgrenzenden Wohnnutzungen entstehen. Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine unmittelbaren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **5.3.4 Referenzliste der Quellen**

- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Penny Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Salzgitter, Neißestraße“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln vom 06.02.2023, aktualisiert am 26.07.2023

- „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Einkaufszentrum Gesemannstraße in Salzgitter Lebenstedt“ des TÜV Nord vom 19.07.2021

## **6 Verfahrensablauf und Abwägung**

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 13.10.2020 bis 16.11.2020 durchgeführt. Es sind 14 Stellungnahmen vorgebracht worden. Neben Hinweisen zur Bodenbeschaffenheit, Einzelhandelsverträglichkeit und zu vorhandenen Versorgungsleitungen wurde die Erstellung eines Schallgutachtens angeregt. Dieser Anregung wurde gefolgt: Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.07.21 bis 05.08.2021 statt. Es sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 12.10.21 bis 12.11.21 statt. Es sind 13 Stellungnahmen vorgebracht worden. Das Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig sowie der Regionalverband Großraum Braunschweig forderten eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Agglomerationsregelung des Landes-Raumordnungsprogramms. Durch den Einzelhandelsgutachter wurde die entsprechende Untersuchung erstellt und die Ergebnisse wurden in die Begründung aufgenommen. Zudem fordert der Regionalverband Großraum Braunschweig die Darstellung einer Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum anstelle der Sonderbaufläche Einzelhandel. Dieser Anregung wird nicht nachgekommen, da auf der Ebene des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter in der Darstellungssystematik nur die Grundzüge der Art der Bodennutzung (hier: Einzelhandel) dargestellt werden. Die spezielle Art der Bodennutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum. Die restlichen Stellungnahmen gaben Hinweise auf Leitungstrassen ab oder waren für die Planung nicht relevant.

Salzgitter, am 11.07.2024

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,  
Bauordnung und Denkmalschutz