Samtgemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 029/25** Datum: 28.03.2025	

Tagesordnungspunkt

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

b) Feststellungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
05.05.2025	Samtgemeindeausschuss	nö					
02.06.2025	Samtgemeinderat	ö					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt		☐	Kosten		EUR
Finanzhaushalt		☐	Produkt		
Kostenstelle			Sachkonto		
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Samtgemeinde-bürgermeister:
gez. Nitsche	gez. Janze
(Nitsche)	(Janze)

<u>Beschlussvorschlag:</u>

a) Der Samtgemeinderat schließt sich den in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen (in der Anlage als „Beschluss“ bezeichnet) aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB an.

b) Der Samtgemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss und beschließt dazu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Anlagen 2 und 3) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Samtgemeindeausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

<u>Sach- und Rechtslage:</u>

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben“ der Gemeinde Grasleben gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereiten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben“ zwei Sondergebiete SO1 und

SO2 jeweils mit der Zweckbestimmung Artenschutzzentrum statt vorher Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die dort vorhandene zoologische Einrichtung als Artenschutzzentrum nach den Vorstellungen des Betreibers erweitern zu können. Diese Planung bereitet diese Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Für diesen Bereich wird im Flächennutzungsplan zur Erfüllung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 BauGB künftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Artenschutzzentrum dargestellt. Bisher war für das gesamte Gewerbegebiet eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Samtgemeindeausschuss hatte dazu in seiner Sitzung am 07.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilplan Grasleben gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung während der Dienststunden im Rathaus in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 24.10.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dazu frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Planentwurfs für das Verfahren der öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte auf Beschluss des Samtgemeindeausschusses vom 05.08.2024, in der Zeit vom 20.08.2024 bis einschließlich zum 20.09.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte dazu gleichzeitig im zusammengefassten Verfahren.

Die im Rahmen der vorstehend genannten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sind in der dieser Vorlage beigefügten Anlage 1 aufgeführt. Unter der Überschrift „Beschluss“ ist jeweils ein Beschlussvorschlag formuliert. Mit diesem Beschluss wird festgelegt, wie mit den vorgetragenen Stellungnahmen umgegangen werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt, sich den formulierten Beschlussvorschlägen anzuschließen und den Beschluss unter a) zu fassen. Außerdem ist der Feststellungsbeschluss unter b) zu fassen. Die abschließende Beschlussfassung obliegt dem Samtgemeinderat. Anschließend wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Helmstedt zur Genehmigung eingereicht.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Öffentlichkeit zum Entwurf (Verfahren gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)
- Anlage 2: Planzeichnung und Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt — Stellungnahme vom 17.09.2024

Die Samtgemeinde Grasleben beabsichtigt, nordwestlich der Ortslage Grasleben auf bisher als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellten Flächen nunmehr eine "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" auszuweisen und führt zu diesem Zweck ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durch. Erklärtes Planungsziel ist es, die Darstellungen an die vorhandene Nutzung anzupassen und die Voraussetzung für eine Vergrößerung des Artenschutzzentrums bauleitplanerisch vorzubereiten. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Der Flächennutzungsplan legt die vorgesehene Flächennutzung fest und muss bei Neuaufstellung oder Änderung die naturschutzfachlichen Gegebenheiten berücksichtigen, die sich zwischenzeitlich eingestellt haben. Aus diesem Grunde ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine Neubewertung des Bestands erforderlich. Ein Abstellen auf die Festsetzungen des zwar bestandskräftigen, aber faktisch in diesem Bereich nicht realisierten Bebauungsplans ist dafür nicht geeignet.

Dies betrifft im vorliegenden Falle vor allem Belange des Waldrechts, der Biotoptypenausstattung und der daran gebunden Tierarten. Aufgrund der fehlenden Biotoptypenkartierung und fehlender faunistischer Aufnahmen kann auch das Vorkommen von ggf. hochwertigen, schützenswerten bzw. gesetzlich geschützten Biotoptypen (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG) und schützenswerten Tierarten (z.B. Rote Liste-Arten) nicht ausgeschlossen oder bspw. deren Bedeutung im Biotopverbund nicht bewertet werden. Der Rechtkreis besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) wurde wieder nicht betrachtet. Nochmals weise ich darauf hin, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden könnten. So kann beispielsweise nicht "endlos" auf ein Ausweichen von Brutvögeln abgestellt werden, wenn ganze Gehölzbestände verschwinden. Es muss auch davon ausgegangen werden, dass angrenzende geeignete Habitat bereits von ebendiesen Vogelarten "voll besiedelt" sind. Als Folge wären Ausweichhabitate neu zu schaffen. Es ist im Ergebnis nicht auszuschließen, dass Bedarf an Kompensationsflächen entstehen kann oder sich Planungshindernisse für die nachgelagerte Bebauungsplanung ergeben.
Im Ergebnis ist die vorliegende Entwurfsbegründung mit ihren Schlussfolgerungen aus naturschutzfachlicher Sicht in Teilen nur bedingt belastbar aussagekräftig oder eben gegenstandlos.

Zweckdienlich wäre grundsätzlich auch besseres Kartenmaterial, das die naturschutzfachlichen Gegebenheiten aus Raumordnung und Landschaftsplanung, z.B. Vorranggebiete, Schutzgebiete und -güter, im Planungsraum als Überblick darstellt. Die Samtgemeinde Grasleben hat keinen Landschaftsplan, der als Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung dienen kann. Eine Aufstellung wird in Hinblick auf weitere Bauleitplanungen dringend empfohlen.

In Bezug auf Belange, die das Waldrecht betreffen, ist grundsätzlich für eine Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neubewertung der aktuellen Situation erforderlich (vgl. oben). Ergibt sich nach dem Fachrecht eine Bedeutung für den aktuellen Waldbestand, so ist dieser auf Ebene der Flächennutzungsplanung voll zu berücksichtigen.
In der Entwurfsbegründung wurde stattdessen auf Betrachtungen aus dem B-Plan vorgegriffen. Die Ausführungen in der Entwurfsbegründung (S. 11-12) zum Urteil des Oberverwaltungsgericht Lüneburg vom 07.09.2023, Az. 1 LB 18/23, über die Genehmigungspflicht zur Waldumwandlung innerhalb bestehender Bebauungsgebiete ist für die Bewertung im Rahmen der FNP-Änderung nicht relevant. Auf den Sachverhalt wird in meiner SN zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" weiter eingegangen.

Beschluss:

Die Planung wird unverändert fortgeführt

Begründung:

Die Annahme des Landkreises, der rechtsverbindlich in Kraft getretene Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" sei im vorliegenden Änderungsbereich nicht realisiert ist unzutreffend. Die Aussage ist auch überraschend, da er selbst

bereits eine Bau- und Nutzungsgenehmigung auf Grundlage dieses Bebauungsplans für einen nunmehr in diesem Bereich ansässigen Gewerbebetrieb, das Artenschutzzentrum Grasleben, erlassen hat.

Die Festsetzung von Baugebieten in einem Bebauungsplan schaffen Baurecht aber keine Baupflicht. Eine dort als Maß der baulichen Nutzung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert ein Höchstmaß der Bebaubarkeit, um die maximal zulässige Versiegelung in dem Baugebiet zu begrenzen. Ihre Festsetzung löst keine Pflicht zur baulichen Ausschöpfung des zulässigen Höchstmaßes aus. In den beiden hier räumlich relevanten Gewerbegebieten des benannten Bebauungsplans ist die Versiegelbarkeit durch eine GRZ von 0,6 begrenzt. Damit sind dort Versiegelungen von bis zu 80 % der Gewerbegebietsflächen zulässig. Dieses planungsrechtliche Versiegelungspotenzial wird durch die dort vorhandene und genehmigte gewerbliche Nutzung nicht ausgeschöpft. Dieser Umstand kann bauplanungsrechtlich nicht zu einem "faktisch nicht realisierten Bebauungsplan" führen.

Wie aus zwei Briefen des Landkreises (06.07.2021 und 03.01.2022: Az. 16-605106-184/16) auf einen Bauantrag für ein Vorhaben des Artenschutzzentrums hervorgeht, war seinerzeit einerseits eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich vorstellbar, unter der Voraussetzung, dass eine – so die Aussage – erforderliche Waldumwandlung betrieben und der daraus sich ergebende Ersatz geleistet werde. Es bedurfte also nicht grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplans, damit eine weitere Bebauung in dem Gebiet positiv beschieden werden kann. Die Änderung des Bebauungsplans sei nur deshalb erforderlich, weil die Vertiefung der Nutzung durch eine zoologische Einrichtung nicht mehr zu dem zulässigen Nutzungskanon eines Gewerbegebiets nach Baunutzungsverordnung passe, sondern eines auf die Nutzungsspezialisierung zugeschnittenen Sondergebietes entsprechender Zweckbestimmung bedürfe. Des Weiteren wurde festgehalten, dass es für die Beurteilung des Bauvorhabens eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bedürfe.

Die seinerzeitigen Aussagen des Landkreises zeigen auf, dass die Intensivierung des im Änderungsbereich bestehenden zoologischen Gewerbebetriebs der Bauleitplanung sowohl auf Ebene der Flächennutzungs- wie auch auf der der Bebauungsplanung braucht. Es wird aber auch festgehalten, dass die Abarbeitung der Belange des Waldrechts und des Artenschutzes auf der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsebene beherrschbar sind und vollständig berücksichtigt werden können. Die Stellungnahme zur vorliegenden Planung weißt zwar auf die bedeutsamen Belange des Waldrechts und des Artenschutzes hin, sagt aber nicht, dass sich an der Bearbeitungsfähigkeit auf den nachfolgenden Planungsebenen grundsätzlich etwas geändert hat. Vor diesem Hintergrund ist es für die vorliegende Planung daher nicht entscheidungserheblich, ob oder wie das OVG-Urteil vom 07.09.2023 (Az. 1 LB 18/23) Einfluss auf die nachfolgenden Planungsebenen ausübt.

Die Samtgemeinde setzt deshalb die vorliegende Planung ohne Änderung fort.

Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes wird der erforderliche Löschwasserbedarf beschrieben. Die entsprechenden Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand <120 m zum Objekt vorzusehen. Weitere können sich dann im Löschbereich von 300 m befinden.

Im Plangebiet befinden sich Baustrukturen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die mit dem Bergbau und der Errichtung der Heeresmunitionsanstalt Grasleben für den zweiten Weltkrieg in Verbindung stehen. Heute wird das Gelände als Artenschutzzentrum genutzt. Ältere oder archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt und die vorangegangenen Baumaßnahmen zerstörten unter Umständen ältere Bodenfunde.

Werden Baumaßnahmen beschlossen (Umbau, Tiefbau o.ä.), sind archäologische Maßnahmen in Form einer Bauaufnahme der bestehenden Gebäudestrukturen (Bergwerk/ MUNA) oder einer archäologischen Baubegleitung gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) notwendig, um historische Substanz zu dokumentieren. Bei einer bloßen Nutzungsänderung sind archäologische Maßnahmen nicht erforderlich.

Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/ 121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Uhlig, Tel. 0531/ 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Beschluss:

Die Planung wird unverändert fortgeführt, die Begründung um einen Hinweis auf den archäologischen Denkmalschutz ergänzt.

Begründung:

Die Ergänzung der Begründung dient der umfassenden Information und damit der Rechtssicherheit.

2a NLStBV, GB 2, Dez. 22 – Planung und Umweltmanagement — keine Stellungnahme

2b NLStBV, GB Wolfenbüttel — Stellungnahme vom 17.09.2024

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 26.10.2024 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der o.a. Flächennutzungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Ich bitte um die Übersendung der Abwägung und einer Abschrift der Änderung des Flächennutzungsplanes in der in Kraft getretenen/genehmigten Fassung (auch digital als pdf möglich).

Mit Schreiben vom 26.10.2024 nimmt der Geschäftsbereich Wolfenbüttel der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wie folgt Stellung:

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung soll der Weiterentwicklung des an dem Standort bestehenden Artenschutzzentrums dienen.

Die Bundesstraße 244 verläuft in einem Abstand von mehr als 650 m westlich des Änderungsbereiches. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch im Bebauungsplanverfahren 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. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass der vorstehende Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich der Flächennutzungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Beschluss:

Die Planung wird unverändert fortgeführt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anmerkungen vorgebracht werden.

Im Rahmen der parallelen Bebauungsplanung hat sich herausgestellt, dass der Ausgleich für die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der privaten Flächen auch der vorliegenden Planung erreicht werden kann. Eine externe Ausgleichsmaßnahme, die im Konflikt mit den Belangen des Straßenbaulastträgers stehen könnten, ist nicht vorgesehen.

3 Avacon Netz GmbH, Salzgitter — Stellungnahme vom 21.08.2024

Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen — keine Stellungnahme

5 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen — keine Stellungnahme

6 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig — keine Stellungnahme

7 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. — Stellungnahme vom 05.09.2024

keine Bedenken

8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig — Stellungnahme vom 19.09.2024

Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 12.10.2022 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.

Mit Schreiben vom 12.10.2022 nimmt die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bemerkung:

Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung ist ein Hinweis in der Begründung erfolgt, zur Beachtung bei den nachfolgenden Planungsebenen. Eine weitere Ergänzung oder eine Anpassung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

9 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH — Stellungnahme vom 12.09.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH [Anm.: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf]
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH [Anm.: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf]
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH [Anm.: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf]
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH [Anm.: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf]

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, zur umfassenden Information und zur Beachtung bei den nachfolgenden Planungsebenen.

NR.	TÖB STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
10	**Wasserverband Vorsfelde und Umgebung**	**Stellungnahme vom 21.08.2024**
	keine Bedenken	
11	**LSW Netz GmbH & Co. KG**	**Stellungnahme vom 29.08.2024**
	keine Bedenken	
12	**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig**	**Stellungnahme vom 19.08.2024**
	keine Bedenken	
13	**Nds. Landesforsten - Forstamt Wolfenbüttel**	**keine Stellungnahme**
14	**K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk BS-LG**	**keine Stellungnahme**
15	**Finanzamt Braunschweig-Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
16	**LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
17	**KVG Braunschweig mbH, Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
18	**Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben**	**keine Stellungnahme**
19	**Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter**	**keine Stellungnahme**

MITGLIEDSGEMEINDEN

M1	**Gemeinde Grasleben**	**keine Stellungnahme**
M2	**Gemeinde Mariental**	**keine Stellungnahme**
M3	**Gemeinde Querenhorst**	**keine Stellungnahme**
M4	**Gemeinde Rennau**	**keine Stellungnahme**

NACHBARGEMEINDEN

N1	**Stadt Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
N2	**Stadt Königslutter am Elm**	**keine Stellungnahme**
N3	**Samtgemeinde Nord-Elm**	**keine Stellungnahme**
N4	**Samtgemeinde Velpke**	**keine Stellungnahme**
N5	**Stadt Oebisfelde-Weferlingen**	**keine Stellungnahme**

ÖFFENTLICHKEIT (DRITTE)

Stellungnahmen zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			**1**
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 17.09.2024	1
2a	NLStBV, GB 2, Dez. 22 – Planung und Umweltmanagement	keine Stellungnahme	3
2b	NLStBV, GB Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 17.09.2024	3
3	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 21.08.2024	4
4	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnahme	4
5	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnnahme	4
6	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	4
7	Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 05.09.2024	4
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	Stellungnahme vom 19.09.2024	4
9	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 12.09.2024	4
10	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	Stellungnahme vom 21.08.2024	5
11	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 29.08.2024	5
12	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 19.08.2024	5
13	Nds. Landesforsten - Forstamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	5
14	K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk BS-LG	keine Stellungnahme	5
15	Finanzamt Braunschweig-Helmstedt	keine Stellungnahme	5
16	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	5
17	KVG Braunschweig mbH, Helmstedt	keine Stellungnahme	5
18	Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	5
19	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	5

MITGLIEDSGEMEINDEN			**5**
M1	Gemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	5
M2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme	5
M3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme	5
M4	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme	5

NACHBARGEMEINDEN			**5**
N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	5
N2	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	5
N3	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	5
N4	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	5
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	5

ÖFFENTLICHKEIT (DRITTE)	**5**
Stellungnahmen zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.	5

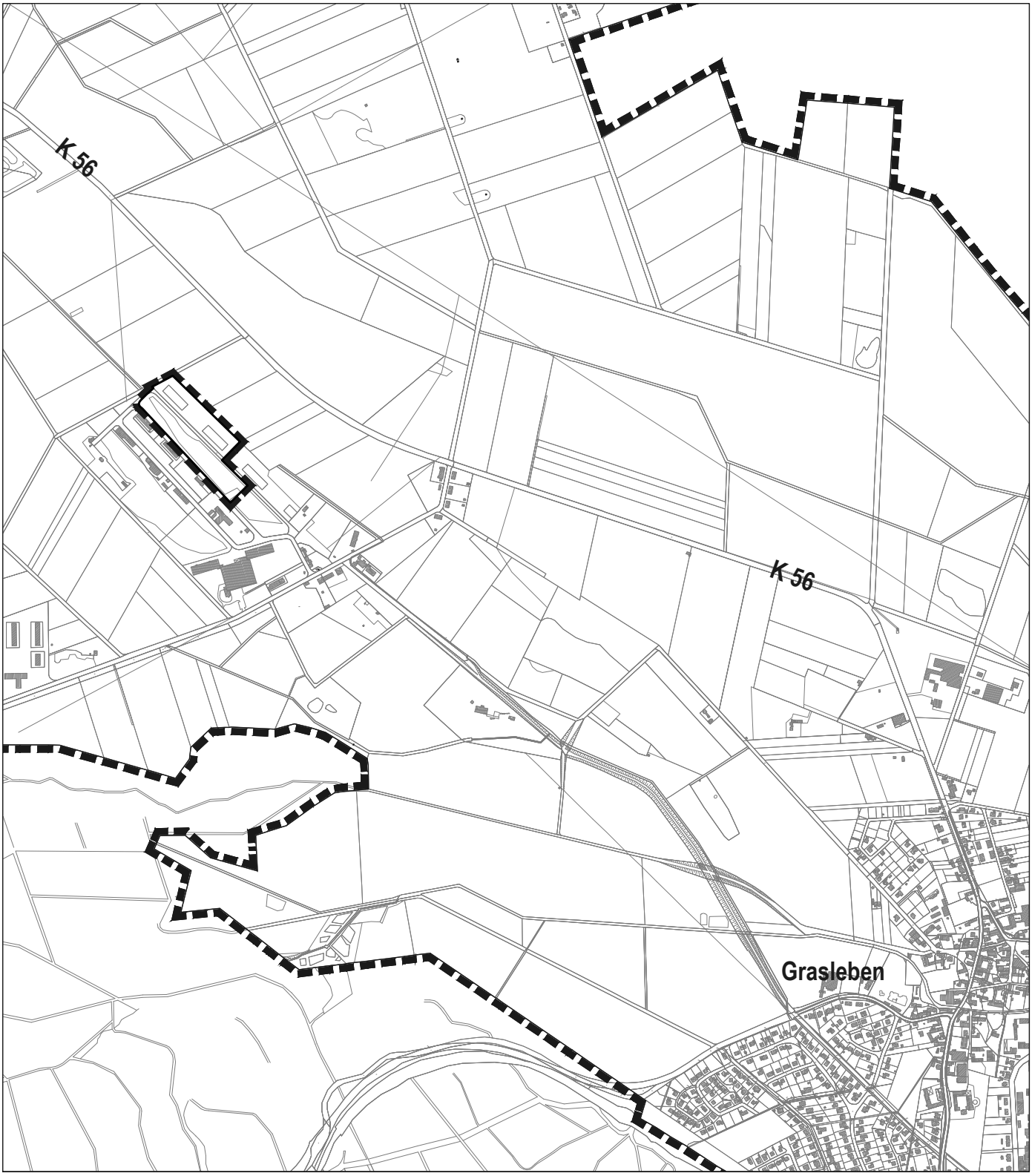
Anlage 2

Samtgemeinde Grasleben
Landkreis Helmstedt

Flächennutzungsplan

15. Änderung

Gebietsabgrenzung



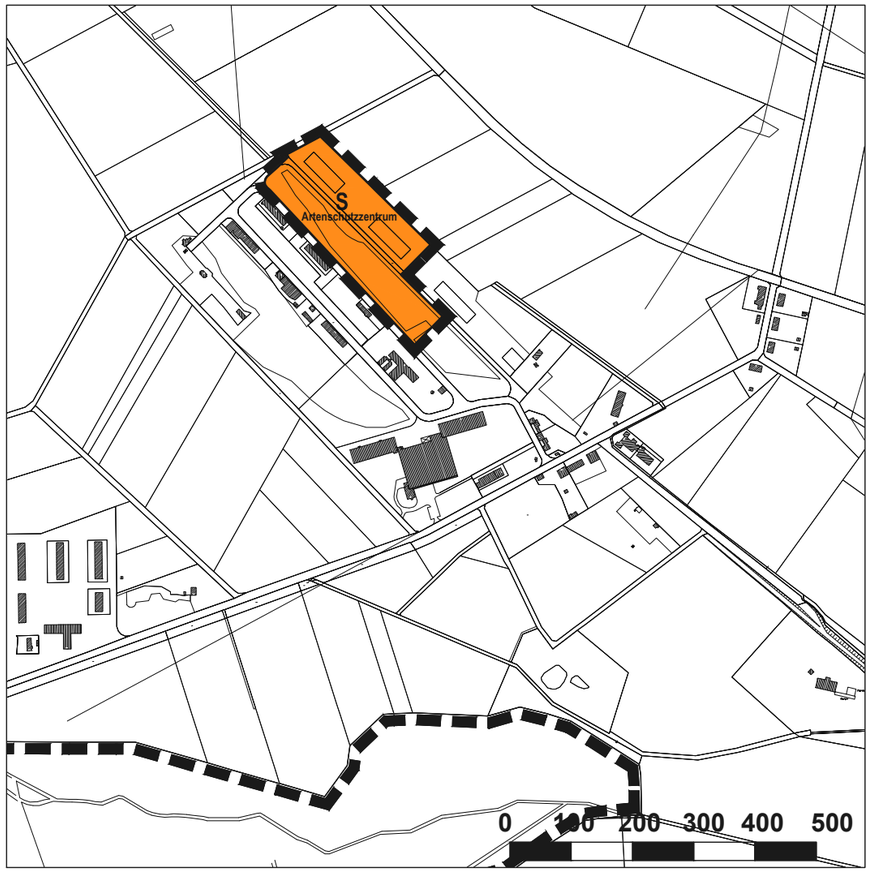
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)

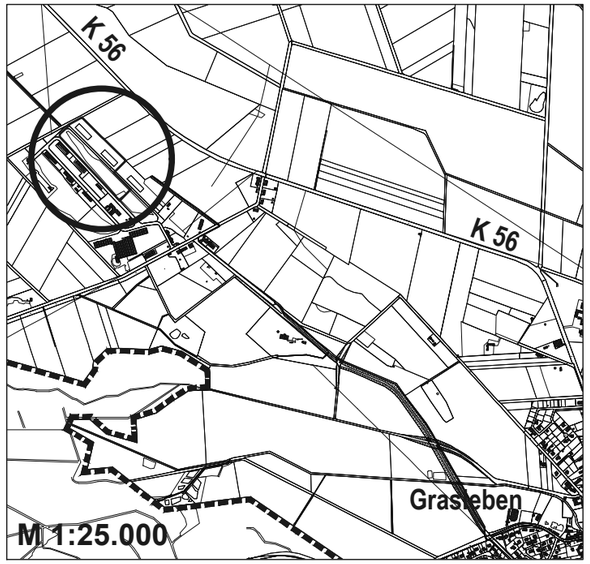
Der Änderungsbereich befindet sich in der Siedlungsstelle Heidwinkel nordwestlich der Ortslage Grasleben, wie dargestellt.

Samtgemeinde
Grasleben
Flächennutzungsplan
15. Änderung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wirksame Fassung

Planzeichnung 15. Änderung





Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022)

LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021; PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiete
- G – Gewerbliche Bauflächen
- GI – Industriegebiete
- S – Sonderbauflächen
- SO – Sonstige Sondergebiete
- Handel – Zweckbestimmung, bspw. Handel

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 – Geschoßflächenzahl

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Versorgungsfläche Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erfoderliche Schutzstreifen beachten kV = Hochspannungsleitung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, mit Rekultivierungsziel

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- NP – Naturpark

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äus- sere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Natur- gewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- R – Rohstoffsicherungsgebiet
- Grenze der Samtgemeinde Grasleben
- Lage des Änderungsbereichs der 15. Änderung

N

M 1:10.000
im Original

Heidwinkel
Gemeinde Grasleben

Stand: Feststellungsbeschluss

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zur
15. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 03/ 2024
FB

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; A. Hoffmann, M. Pfau

Inhalt: Seite

1.0 Vorbemerkung 3

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung 3
1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform 6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung 7

2.0 Planinhalt/ Begründung 7

2.1 Sonderbaufläche (S) "Artenschutzzentrum" 7
2.2 Sonstige Planzeichen 9

3.0 Umweltbericht 9
3.1 Einleitung 9
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 9
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 11
3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 11
3.2.2 Schutzgut Fläche 14
3.2.3 Schutzgut Boden 15
3.2.4 Schutzgut Wasser 17
3.2.5 Schutzgut Klima – Luft 19
3.2.6 Schutzgut Landschaft 19
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 21
3.2.8 Schutzgut Mensch 22
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten 23
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 23
3.5 Zusatzangaben 23
3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 23
3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 24
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 24
3.5.4 Quellenangaben 24

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur 25

5.0 Flächenbilanz 25

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 25

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens 27

8.0 Zusammenfassende Erklärung 27
8.1 Planungsziel 27
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung 28

9.0 Verfahrensvermerk 29

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Grasleben liegt im Norden des Landkreises Helmstedt. Im Kreisgebiet grenzt nördlich die Samtgemeinde Velpke, westlich die Stadt Königslutter am Elm, südwestlich die Samtgemeinde Nord-Elm und südlich die Stadt Helmstedt an. Südlich und südöstlich grenzten die zwei Teilflächen des gemeindefreien Gebiets Mariental (Forstflächen) teilweise an, teilweise zerteilen sie das Samtgemeindegebiet in zwei Teilbereiche. Östliche Nachbarin ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 45,36 km²; sie hatte 4.659 Einwohnerinnen und Einwohner per 31.12.2023. Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Grasleben (11,27 km²; 2.455 EW), Mariental, Querenhorst und Rennau.

Die vorliegende Planung betrifft eine rd. 3,9 ha große Fläche im Gewerbegebiet Heidwinkel, Gemeinde bzw. Gemarkung Grasleben, mit der im Flächennutzungsplan (FNP) vollflächig eine Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" statt bisher gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LROP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der RROP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [*Z*] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei* […] *raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen* […] *zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [*G*] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [*Z*] und Grundsätze [*G*] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegt. Die festgelegten Sachverhalte werden jeweils mit Verweis auf das Kapitel der beschreibenden Darstellung genannt.

Landes-Raumordnungsprogramm

Derzeit gilt das geänderte Landes-Raumordnungsprogramm 2017 [1]. Eine Fortschreibung [2] ist begonnen worden, ein Entwurf der Planung wurde allerdings noch nicht veröffentlicht. Wesentliche Zielvorgaben [*Z*] der Landesplanung für die Samtgemeinde Grasleben sind:

- System der zentralen Orte – Kap. 2.2:
  - Oberzentraler Verbund Braunschweig – Salzgitter – Wolfsburg.
  - Mittelzentrum Helmstedt.
- Vorranggebiet Natura-2000 – Kap. 3.1.3:
  Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH-Gebiet 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (EU-Nr. 3631-331),
  mittelbar südlich an das Gewerbegebiet Heidwinkel angrenzend.
- Vorranggebiete Biotopverbund – Kap. 3.1.2:
  - Flächenhaft: FFH-Gebiet 106.
  - Linienförmig: Niederung der Uhrau.
- Vorranggebiete Rohstoffgewinnung – Kap. 3.2.2:
  Nr. 279: Lagerstätte 1. Ordnung von Quarzsand und Quarzit,
  südöstlich des Änderungsbereichs.
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung – Kap. 3.2.4:
  Nr. 96: Raum Grasleben – Mariental.
- Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecken – Kap. 4.1.2:
  auf der Strecke Nr. 1945 Helmstedt – Grasleben – Weferlingen
  der LWS Lappwaldbahn Service GmbH.
- Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße – Kap. 4.1.3: Im Verlauf der B 244.
- Vorranggebiet Leitungstrasse – Kap. 4.2:
  Im Verlauf der 380 kV Freileitung Wahle – Wolmirstedt
  der 50Hertz Transmission GmbH.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 [3]. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des gesamten RROP [4] und aufgrund des dringenden Bedarfs im Vorlauf dazu die Neuaufstellung des sachlichen Teilprogramms Windenergie [5]. Zur Neuaufstellung RROP 3.0 werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der 1. Entwurf des RROP 3.0 erstellt. Somit sind vom RROP 3.0 noch

---

[1] LROP 2017: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen i.d.F. vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch VO vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

[2] LROP Fortschreibung: Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten vom 25.07.2023 am 02.08.2023.

[3] RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 im Stand der 1. Änd. "Weiterentwicklung der Windenergienutzung". Zweckverband Großraum Braunschweig.

[4] RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Begonnen mit Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht vom 03.05.2018.

[5] RROP TP WIND: Neuaufstellung des sachlichen Teilprogramms Windenergie für den Großraum Braunschweig. Stand: Auslegung 1. Entwurf vom 12.02.2025 bis 21.03.2025.

keine in der vorliegenden Planung zu berücksichtigende Belange bekannt. Die im RROP TP Wind geplanten Vorranggebiete Windenergienutzung liegen minimal etwa 3,4 km vom Änderungsbereich entfernt und besitzen deshalb keine Relevanz für diese Planung.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung ist im RROP 2008 als "vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich" nachrichtlich dargestellt, aus der Bauleitplanung der Samtgemeinde übernommen.

Weitere wesentliche regionalplanerische Festlegungen im Gebiet der Samtgemeinde und mit Relevanz für die vorliegende Planung sind:

- Funktionszuweisung System der zentralen Orte:
  - Mittelzentrum Helmstedt [*Z* – II 1.1.1 (7)].
  - Grundzentrum am Ort Grasleben [*Z* – II 1.1.1 (8)]: Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.
- Vorranggebiet Natura-2000 (flächenhaft) [*Z* – III 1.3 (1)]:
  Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (EU-Nr. 3631-331),
  mittelbar südlich an das Gewerbegebiet Heidwinkel angrenzend.
- Vorranggebiet Natur und Landschaft [*Z* – III 1.4 (6)/(8)]:
  Mittelbar südlich an das Gewerbegebiet Heidwinkel angrenzend.
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft [*G* – III 1.4 (9)]:
  Westlich, nördlich und östlich an das Gewerbegebiet Heidwinkel angrenzend.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials [*G* – III 2.1 (6)]:
  Nördlich, westlich und südlich an das Gewerbegebiet Heidwinkel angrenzend.
- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung [*Z* – III 2.3 (3)]:
  Quarzsand- und Quarzit-Lagerstätte 1. Ordnung, südöstlich des Änderungsbereichs.
- Vorbehaltsgebiet Erholung [*G* – III 2.4 (5)]:
  Allseitig an das Gewerbegebiet Heidwinkel angrenzend.
- Vorranggebiete Trinkwassergewinnung [*Z* – III 2.5.2 (6)]:
  - Vorranggebiet ohne Hintergrund eines Trinkwassergewinnungs- oder Trinkwasserschutzgebiets, nordöstlich in rd. 690 m.
  - Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG Nr. 03154401101) "Mariental", südlich des Änderungsbereichs in rd. 950 m.
  - Trinkwasserschutzgebiet (WSG Nr. 03154404101) "Rümmer", Schutzzone IIIb, nördlich in rd. 3,1 km.
- Vorranggebiete Straßenverkehr [*Z* – IV 1.4 (2)]:
  - Hauptverkehrsstraße im Verlauf der B 244.
  - Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung im Verlauf der K 56.
- Vorbehaltsgebiet Straßenverkehr (Planung) [*G* – IV 1.4 (3)]: Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung: A 2 (AS Rennau) – K 50 – L 651 – Weferlingen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung, Darstellung einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" ist sowohl aus den Zielen der Landes-Raumordnung wie aus denen der regionalen Raumordnung entwickelbar. Die Planung ist auch mit den Grundsätzen und sonstigen Belangen der Raumordnung vereinbar.

1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende Planung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, aufgestellt. Sie wird abschließend nach § 58 Abs. 2 Satz 2 NKomVG durch den Samtgemeinderat beschlossen. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3).

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben beinhaltet lediglich einen Änderungsbereich mit einer Fläche der Gemeinde bzw. der Gemarkung Grasleben im Gewerbegebiet Heidwinkel. Im vorliegenden Geltungs-/ Änderungsbereich wurde bisher vollflächig gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung im Änderungsbereich befindet sich vor der vorliegenden Änderung teilweise im Stand der Urfassung, wirksam geworden am 02.10.1979, und teilweise im Stand der 3. Änderung, wirksam geworden am 22.06.1995. Nach der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Urfassung und Änderungen in einer Neufassung zusammengeführt, wodurch u.a. der Verlauf einer nachrichtlich übernommenen Versorgungsleitung entfallen ist.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben wird seit der Umstellung auf computergestützte Planbearbeitung im gesamten Samtgemeindegebiet einheitlich im Maßstab 1: 10.000 ausgegeben. Trotz der digitalen und damit sehr genauen Zeichnungserstellung gehört es zum Charakter eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, dass er die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellt. Seine Darstellungen dürfen daher bei der Weiternutzung auf anderen Planungsebenen nicht parzellengenau gelesen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Bodennutzung sowohl nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung mit Bauflächen als auch nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung mit Baugebieten sowie teilweise mit einer Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Bei Änderungen wird sie ausschließlich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung mit Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Auf die Darstellung von Maßen der baulichen Nutzung wird verzichtet. Beides dient der Flexibilisierung des Planungsinstruments der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) gegenüber den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).

Die innerhalb des Änderungsbereichs bisher wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die auf den umgebenden Flächen weiterhin (unverändert) wirksamen Darstellungen können der zu Informationszwecken beigefügten Abbildung der "Fassung vor der 15. Änderung" des Flächennutzungsplans entnommen werden.

Der vorliegende Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben", in Kraft getreten am 15.03.1995. Dort sind im Änderungsbereich im Wesentlichen Gewerbegebiete (GE), private Grünflächen

und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt.

Zur Umsetzung der gleichen Planungsziele wie zur vorliegenden Planung stellt die Gemeinde Grasleben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" auf (Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 06.09.2021).

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im Geltungs-/ Änderungsbereich dessen bisherige Darstellung, gewerbliche Baufläche (G), an die vorhandene Nutzung durch das Artenschutzzentrum Grasleben bzw. an dessen beabsichtigte Vergrößerung durch die Darstellung einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" anzupassen. Planungsrechtlich ist für diese Art der Nutzung und bei der beabsichtigten Nutzungsintensität eine auf die Nutzung zugeschnittene Nutzungskategorie notwendig.

Der Geltung-/ Änderungsbereich ist seit der Urfassung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt und damit für eine entsprechende bauliche Nutzung vorgesehen, in Nachnutzung von Teilflächen einer früheren Munitionsanstalt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Sonderbaufläche (S) "Artenschutzzentrum"

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im Bereich des Gewerbegebiets Heidwinkel eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO statt zuvor eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Grundfläche beträgt rd. 3,9 ha.

Im Geltungsbereich besteht das Artenschutzzentrum Grasleben, eine zugelassene zoologische Einrichtung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz. Der vorgesehene räumliche Ausbau dieser Einrichtung ist auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mit dem zulässigen Nutzungsspektrum eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO vereinbar. Die vorgesehene Nutzungsart benötigt daher im Bebauungsplan die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit daran angepasster Zweckbestimmung. Eine grundlegende Verträglichkeit zwischen der gewerblichen Nutzung und den Artenschutzzentrum ist daher gegeben. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) ist daher zwingend die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich. In Anpassung an die tatsächlich vorhandene und zur Fortsetzung vorgesehenen Nutzung wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche mit "Artenschutzzentrum" bestimmt. Zulässig sind alle Haupt- und Nebenanlagen einer zoologischen Einrichtung mit der Ausrichtung als Artenschutzzentrum, das der Erhaltungszucht sowie der Vermittlung und Mehrung des Naturschutz- bzw. des Artenschutzgedankens in der Bevölkerung dient.

Lage und Begrenzung der Sonderbaufläche basieren auf den Flächen des vorhandenen Standorts bzw. der für die langfristige Vergrößerung erforderlichen Flächen, für die die Art der baulichen Bodennutzung als Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" planungsrechtlich erforderlich ist. Da im Flächennutzungsplan die Bodennutzung lediglich in den Grundzügen dargestellt wird, werden Gemeindestraßen nur ausgewiesen, wenn sie dem überörtlichen Verkehr dienen oder es sich bei ihnen um örtliche Hauptverkehrszüge handelt. Die im Änderungsbereich vorhandenen Straßenflächen dienen der örtlichen Erschließung und werden deshalb in die Sonderbaufläche mit einbezogen.

Der Geltungs-/ Änderungsbereich wird etwa seit den 1930er Jahren baulich genutzt. Er ist daher verkehrlich voll erschlossen. Über die internen Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets (Bürgermeister-Frese-Ring) und folgend mit der Straße Heidewinkel erfolgen westlich ein Anschluss an die B 244 und östlich an die K 56 und damit an das klassifizierte Straßennetz. Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet auch grundsätzlich in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Nächstgelegener ÖPNV-Anschluss ist die Bushaltestelle 'Heidwinkel' in rd. 1,2 km Entfernung im Bereich der Kreuzung der K 56 mit der Straße Heidwinkel und einem Feldweg. Sie wird durch die Landesbuslinie 380 Helmstedt Bhf. – Wolfsburg Hbf. bedient.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Helmstedt vom 04.11.2022 befinden sich im Plangebiet Baustrukturen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die mit dem Kalibergbau und der Heeresmunitionsanstalt Grasleben (1936 bis 1945) in Verbindung stehen. Heute wird das Gelände des Änderungsbereichs als Artenschutzzentrum genutzt. Ältere oder archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorangegangenen Baumaßnahmen zerstörten unter Umständen ältere Bodenfunde.

Die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt weist auf folgendes hin: Werden Baumaßnahmen beschlossen (Umbau, Tiefbau o.ä.), sind archäologische Maßnahmen in Form einer Bauaufnahme der bestehenden Gebäudestrukturen (Bergwerk/ MUNA) oder einer archäologischen Baubegleitung gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) notwendig, um historische Substanz zu dokumentieren. Bei einer bloßen Nutzungsänderung vorhandener Bebauung sind archäologische Maßnahmen nicht erforderlich. Im Übrigen gereift § 14 NDSchG: Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Tel. (05351) 121-2205, E-Mail: bauordnungsamt@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Tel. (0531) 121-606-10) oder der Samtgemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig diese Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Nach Nordwesten und teilweise nach Nordosten grenzt an den Geltungs-/ Änderungsbereich ackerbaulich genutzte 'Fläche für die Landwirtschaft' (FNP) im planungsrechtlichen Außenbereich an. Durch die Bewirtschaftung können Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken. Diese Immissionen, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind als ortsüblich zu tolerieren.

Nach Südwesten und Südosten folgen verschiedene gewerbliche Nutzungen in der 'gewerblichen Baufläche' (FNP) des Gewerbegebiets Heidwinkel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben". Bei diesen Nutzungen kann unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ein auskömmliches Nebeneinander der zulässigen Nutzungen erwartet werden.

Der Bereich der ehemaligen MUNA Grasleben wird als Rüstungsaltlast mit "geringen rüstungsspezifischen Belastungen" durch die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt geführt. Unter Bearbeitungsstand (letzte Aktualisierung 31.07.1997)

wird Folgendes genannt: "Vertiefende Untersuchungen des Oberflächenwassers sowie Bodenuntersuchungen bei Nutzungsänderungen" [6].

2.2 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird in Analogie zu § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt. Er umfasst rd. 3,9 ha und basiert auf den Flächen, für die die Darstellung der Art der baulichen Bodennutzung als Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" planungsrechtlich erforderlich ist. Da im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben die Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellt wird, werden Gemeindestraßen, die nur der örtlichen Erschließung dienen, nicht dargestellt, sondern in die Darstellung einer an sie angrenzenden Nutzung einbezogen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im Geltungs-/ Änderungsbereich von rd. 3,9 ha dessen bisherige Darstellung, gewerbliche Baufläche (G), an die vorhandene Nutzung durch das Artenschutzzentrum Grasleben bzw. an dessen beabsichtigte Vergrößerung durch die vollflächige Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" anzupassen.

Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" sind im vorliegenden Geltungs-/ Änderungsbereich im Wesentlichen Gewerbegebiete (GE), private Grünflächen und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Damit sind einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen Versiegelungen bis zu einer GRZ_{II} von 0,8 zulässig. In Überlagerung über den Gewerbegebieten und den privaten Grünflächen sind des Weiteren verschiedene grünordnerische Festsetzungen festgesetzt: zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Einzelbäumen. Der Bebauungsplan wird durch seine 1. Änderung mit gleicher Zielsetzung wie der Flächennutzungsplan geändert.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Samtgemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

[6] NIBIS®: Thema Altlasten >Rüstungsaltlasten.

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Wahrung ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit [7]
- Schutz des Bodens [8]
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen [9, 10]
- Schutz von Kulturgütern [11]

Konkrete Ziele, Bewertungsmaßstäbe und Informationen werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms [12], des Regionalen Raumordnungsprogramms [13], des Landschaftsrahmenplans [14], des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben sowie aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem [15], den Niedersächsischen Umweltkarten [16] und dem Denkmalatlas Niedersachsen [17] abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die naturräumliche – anhand von Begehungen und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags [18] – und die planungsrechtliche Bestandssituation (baurechtliche Bestand) zugrunde gelegt. Einen Landschaftsplan hat die Samtgemeinde nicht.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die Rahmenfunktion eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Ihm fehlen weitergehende Kriterien zur Qualifizierung und zur Quantifizierung der Auswirkungen, wie die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsbereichs, der konkrete Versiegelungsgrad und die rechtsverbindliche Darstellung grünordnender Maßnahmen.

Gegenstand der Prüfung ist daher, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele grundsätzlich zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert oder durch geeignete sonstige Maßnahmen voraussehbar ausgeglichen werden können, so dass es in der Gesamtbetrachtung zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen kommt und die Planung vollzogen werden kann.

---

[7] BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

[8] BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

[9] BIMSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

[10] DIN 18005 BEIBLATT 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

[11] DSCHG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

[12] LROP: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

[13] RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.

[14] LRP 2004: Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.

[15] NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem: *www.nibis.lbeg.de/cardomap3*. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

[16] UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen: *www.umweltkarten-niedersachsen.de*. Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

[17] DENKMAL.VIEWER: Teil des Denkmalatlas Niedersachsen: *www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas*. Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD).

[18] Kratz BFN: Dr. Reinhold Kratz Büro für Naturschutzforschung: Artenschutzzentrum Grasleben. Flächennutzungsplan 15. Änderung, Bebauungsplan 1. Änderung. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig, 04.04.2024.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt nach den folgenden Schutzgütern: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima – Luft; Landschaft; Kultur- und Sachgüter; Mensch.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und erhebliche. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern bzw. zu minimieren und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand (Basisszenario)

<u>Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte</u>

Folgende naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in relevanten Entfernungen vom Geltungsbereich vorhanden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (landesintern: NI FFH 106, EU-Kennzahl 3631-331);
  nächstliegendes FFH-Gebiet südlich in etwa 286 m,
  an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend. Weitgehend deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23).

  Kurzcharakteristik: Mehrere kleine Waldwiesen mit sehr artenreichen Pfeifengraswiesen nördlich von Helmstedt im Norden des Lappwalds. Umliegend Wälder mit Übergängen zwischen Waldmeister- und Hainsimsen-Buchenwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig Erlen-Eschenwald. Im Nordosten anthropogene Salzwiese. (LRT-Codes: 1340, 6410, 6430, 6510, 9130, 9160, 91E0).
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Wälder am Flechtinger Höhenzug" (landesintern: ST FFH 287, EU-Kennzahl 3733-301);
  südöstlich in etwa 5,5 m.
- EU-Vogelschutzgebiet "Vogelschutzgebiet Drömling" (landesintern ST SPA 7, EU-Kennzahl 3532-401),
  nächstliegendes EU-Vogelschutzgebiet nordöstlich in etwa 12,3 km.
- Naturschutzgebiet "Bachtäler des Lappwaldes " (NSG ST 158)
  nächstliegendes NSG südöstlich in etwa 5,0 km.
- Nationales Naturmonument "Grünes Band Sachsen-Anhalt – Vom Todesstreifen zur Lebenslinie" (NNM ST 1); nordöstlich in etwa 1,3 km.
- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);
  Änderungsbereich liegt im Nordosten des Naturparks.
- Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23);
  südlich in etwa 286 m, an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend.
- Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15);
  westlich in etwa 680 m.
- Landschaftsschutzgebiet "Harbke – Allertal" (LSG OK 12);
  nordöstlich in etwa 1,3 km.

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist wie die übrigen Teile des Gewerbegebiets Heidwinkel oder die angrenzenden Ackerflächen in den Umweltkarten Niedersachsen weder als faunistisch wertvoller Bereich noch als Bereich von Interesse für die Biotopkartierung erfasst worden.

Tierwelt und Bewuchs

Der Geltungs-/ Änderungsbereich wurde in der Zeit von 1936 bis 1945 durch die Heeresmunitionsanstalt Grasleben genutzt, wie die übrigen Flächen des Gewebegebiets Heidwinkel, der Schachtanlagen Heidwinkel I und II (gleichbedeutend mit der Benennung: Schachtanlagen Braunschweig–Lüneburg II und III) und des westlich liegenden 'Waldlagers Heidwinkel' (ehemaliges NS-Arbeitslager). Für den Änderungsbereich besteht bereits der rechtkräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben", der die Flächen als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festsetzt. Damit ist eine Überschreitung durch Nebenlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Der Bereich wird bereits langjährig durch Gebäude und andere bauliche Anlagen wie Lagerplätze genutzt, bei einem hohen Anteil an Freiflächen, die z.T. durch umfangreiche Bestände von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet sind, die sich auch durch die Art der der Unterhaltungspflege durch Sukzession angesiedelt haben. Die tatsächliche bauliche Nutzung liegt nach überschlägiger Betrachtung unter der nach Bebauungsplan zulässigen versiegelbaren Fläche. Der Gehölzbestand im Änderungsbereich wird nach Auskunft eines Forstsachverständigen [19] gebildet aus gepflanzten einzelnen 60-70-jährigen Pappelhybriden, vereinzeltem Stangenholz aus Bergahorn, Vogelkirsche und Winterlinde sowie verbreitet Weißdorn aus Anflug.

Allerdings wird eine besondere Naturschutzleistung kritisch hinterfragt, da ein typischer Waldboden auf einer ehemaligen Industrieanlage nicht vorkommt und das im Wald vorkommende Binnenklima nicht gegeben ist. Das Fazit lautet, dass selbst bei wohlwollender Betrachtung, wenn es sich trotz fehlender Kriterien um Wald handeln könnte, nach § 8 Abs. 2 Satz 1 NWaldLG eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist. Die Flächen haben weder Nutzungsfunktion im Sinne des Waldgesetztes noch Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Grundsätzlich übernimmt jede Fläche eine bestimmte Biotopfunktion, indem sie den Lebensraum oder Teile eines Lebensraumes für bestimmte Pflanzen- und Tierarten darstellt. Vom Schutzgut Pflanzen sind die wildlebenden Pflanzen sowie Biotope und Lebensraumtypen umfasst. Dies wird im Wesentlichen über die Erfassung und Darstellung der besonderen und geschützten Biotoptypen abgedeckt. Im Schutzgut Tiere werden freilebende Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume betrachtet.

Nach den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Änderungsbereich nicht. In der Umgebung ist das nächstliegende FFH-Gebiet das FFH-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (landesintern: NI FFH 106, EU-Kennzahl 3631-331). Dieses ist südlich in etwa 286 m Entfernung gelegen und ist weitgehend deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nördlicher Lappwald". Auswirkungen auf dieses Gebiet und die anderen gelisteten Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

[19] DR. SCHWARZ: Dr. Michael Schwarz, Assessor des Forstdienstes: Stellungnahme zur Ablehnung des Antrages "Bauliche Erweiterung des Artenschutzzentrums".

Der LRP bewertet die Bedeutung der Fläche mit "Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit)" [20]. Als Anforderung an die Nutzung werden "Besondere Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Lebensräume und Strukturen im Bauleitplan festsetzen" gefordert [21]. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" beinhaltet auch verschiedene grünordnerische Festsetzungen: zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von zu erhaltenden Einzelbäumen. Dadurch werden einerseits eine Randeingrünung des gesamten Gewerbegebiets Heidwinkel und andererseits seine kräftige Durchgrünung gesichert.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts, hier insbesondere der Pflanzen, richten sich nach den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere die Festsetzungen von privaten Grünflächen und von grünordnerischen Erhaltungs- oder Entwicklungsmaßnahmen einerseits bzw. andererseits nach den Festsetzungen der davon unbeschränkten Teile der festgesetzten Gewerbegebiete.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung des Artenschutzzentrums wird tendenziell durch den hohen Anteil an Freiflächen (Gehege, Parkanlage) mit Naturnähe bzw. Naturfreundlichkeit zu einem geringeren Eingriffspotenzial in das Schutzgut führen, als es bei der bisher zulässigen allgemeinen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist. Bei der dem Flächennutzungsplan eigenen, nur überschlägigen Betrachtung handelt es sich um die Änderung von einer Darstellung von bisher gewerblichen Bauflächen in eine nutzungsspezialisierte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum". Allein hierdurch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist eine Rücknahme der versiegelbaren Fläche vorgesehen. Sollte es dort zu einer Vergrößerung der versiegelbaren Fläche kommen, stellte dieses einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Ein solcher Eingriff im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dort auch abzuarbeiten.

Eine Gefährdung der im FFH-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" vorhandenen Lebensraumtypen ist aufgrund der geplanten Nutzung "Artenschutzzentrum" und der Distanz zum FFH-Gebiet mit dazwischenliegenden Gewerbenutzungen und teilweise abschirmenden Bebauungen nicht zu erwarten.

Nach Ansicht der unteren Waldbehörde beim Landkreis Helmstedt können die gehölzbewachsenen Flächen als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) angesehen werden. Eine bauliche Nutzung bedürfe einer zu genehmigenden Waldumwandlung, die einen Ersatz voraussetzt.

Dagegen steht die Auffassung, dass der dort rechtverbindlich bestehende Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" keine Flächen für Wald, sondern Gewerbegebiete und private Grünflächen festsetzt, und dass das NWaldLG in § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bestimmt, dass eine Waldumwandlung keiner Genehmigung bedarf, soweit sie "*erforderlich wird durch* […] *Regelungen in einem Bebauungsplan*". Zur Anwendung dieses Paragraphen hat das OVG Niedersachsen kürzlich mit folgendem Leitsatz entschieden (Urteil vom 07.09.2023, Az. 1 LB 18/23):

[20] LRP 2004: Karte 1 – Wichtige Bereiche: Arten und Lebensgemeinschaften.

[21] LRP 2004: Karte 8.2 – Einzelziele und Maßnahmen.

"*1. Eine Waldumwandlung ist erforderlich im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG, wenn für ein Grundstück in einem Bebauungsplan eine Nutzung zugelassen wird, die sich nicht verwirklichen lässt, ohne einen vorhandenen Wald ganz oder teilweise umzuwandeln. In einem solchen Fall besteht weder eine Genehmigungspflicht nach Waldrecht, noch eine Ausgleichspflicht.*

2. Dies gilt auch, wenn der Bebauungsplan früher als das NWaldLG bzw. das LWaldG in Kraft getreten ist."

Es ist derzeit planungsrechtlich ungeklärt, ob die bauliche Nutzung der durch die untere Waldbehörde als Wald beurteilten Flächen einen Waldausgleich erfordert oder nicht erfordert. Die Klärung dieser Fragestellung kann aber der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) überlassen werden, da die bauliche Nutzung einer als Wald beurteilten Fläche grundsätzlich möglich ist, ggf. auch nur nach Waldumwandlung. Vor diesem Hintergrund kann die geplante Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" vorgenommen und die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans Grasleben durch den Feststellungsbeschluss abgeschlossen werden.

Eine Änderung der baulichen Nutzung kann grundsätzlich zu artenschutzrechtlich relevanten Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt führen, beginnend mit der Bauzeit und dauerhaft in der Betriebszeit. Zwischenzeitlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt [22], der zu dem Ergebnis kommt, dass bei einer baulichen Nutzung bisher unbebauter Flächen durch Beachtung von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Kompensation artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden können. Die vorliegend geplante Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" löst keinen Eingriff in das Schutzgut aus, zumal auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verringerung der Bebaubarkeit vorgesehenen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die alleinige Änderung der Art der Bodennutzung, Darstellung einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" statt zuvor einer gewerblichen Baufläche, löst keinen Eingriff in das Schutzgut aus und erfordert daher keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Kompensation. Soweit auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung geändert werden, wird dabei eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz herzustellen sein und ggf. ein Ausgleich geplant werden müssen. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" ist es, den Ausgleich im Plangebiet zu erzielen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat festgestellt, dass durch Beachtung von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Kompensation, bspw. der Brut und Setzzeiten bei Eingriffen in die vorhandenen Gehölze, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeidbar sind.

3.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand (Basisszenario)

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird im Änderungsbereich gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch den daraus entwickelten Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung im

[22] KRATZ BFN: Dr. Reinhold Kratz Büro für Naturschutzforschung: Artenschutzzentrum Grasleben. Flächennutzungsplan 15. Änderung, Bebauungsplan 1. Änderung. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig, 04.04.2024.

Bereich der dort festgesetzten Gewerbegebiete und der Straßenverkehrsfläche sowie im Rahmen der weiteren Festsetzungen zulässig. Darüber hinaus ist auch Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf den Gewerbegebieten lassen Versiegelungen durch Haupt- und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ_{II}) von maximal 0,8 zu, dem im Allgemeinen höchsten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Versiegelungsgrad.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Versiegelung von Fläche ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf bis zu 80% der Gewerbegebietsflächen zulässig. Auf den bisher als Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach wie vor eine bauliche Nutzung unzulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung des Artenschutzzentrums wird tendenziell durch den hohen Anteil an Freiflächen (Gehege, Parkanlage) mit Naturnähe bzw. Naturfreundlichkeit zu einem geringeren Eingriffspotenzial in das Schutzgut führen, als es bei der bisher zulässigen allgemeinen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist. Bei der dem Flächennutzungsplan eigenen, nur überschlägigen Betrachtung des Eingriffspotenzials lässt sich nicht ausschließen, dass es Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die teilweise Umwandlung von bisher als Grünflächen festgesetzten Fläche in ein Sondergebiet "Artenschutzzentrum" auch zu einer Zunahme der versiegelbaren Fläche kommen wird. Soweit dieser Umstand auf Ebene der Bebauungsplanung eintritt, stellt dieses einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die alleinige Änderung der Art der Bodennutzung, Darstellung einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" statt zuvor einer gewerblichen Baufläche, löst keinen Eingriff in das Schutzgut aus und erfordert daher keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Kompensation. Es wird auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans zu untersuchen sein, ob durch geänderte Festsetzungen eine Ausweitung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche vermieden oder sogar eine Verringerung des Eingriffs erreicht werden kann.

3.2.3 Schutzgut Boden

Bestand (Basisszenario)

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird im Änderungsbereich gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" sind dort im Wesentlichen Gewerbegebiete (GE), private Grünflächen und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Damit sind einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen Versiegelungen bis zu einer GRZ_{II} von 0,8 zulässig.

Das gesamte Gelände der ehemaligen Munitionsanstalt wird als Rüstungsaltlast Grasleben geführt. Nach dem niedersächsischen Bodenschutzgesetz (NBodSchG) liegt die Zuständigkeit bei der unteren Bodenschutzbehörde, hier beim Landkreis Helmstedt.

Der LRP sieht die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt (Stufe 2 von 4). Als Hintergrund wird die ehemalige MUNA Grasleben genannt [23].

Die nachfolgenden Informationen entstammen dem niedersächsischen Bodeninformationssystem [24]:

Schutzgebiete

Schutzwürdige Böden aufgrund besonderer Standorteigenschaften, kulturgeschichtlicher Bedeutung oder Seltenheit kommen nicht vor. Geotope gibt es keine im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

Allgemeine Bestandsangaben

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK 500) ist die vorliegende Bodeneinheit:

- Geltungsbereich sowie nach Norden, Westen und Süden:
  Rendzinen aus Mergel- und Kalksteinen; verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogley-Braunerden aus schluffigen, periglazialen Decken über Geschiebelehmen und Mergelsteinen; in tieferen Bereichen Gley-Rendzinen aus Mergelsteinen.
- Nach Nordosten angrenzend und damit im Übergang zu:
  Pseudogleye aus geringmächtigen periglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden; z.T. Pelosole aus Tonsteinverwitterung.

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich (weitgehend):

Bodenregion:	Bergvorland
Bodengroßlandschaft:	Bördenvorland
Bodenlandschaft:	Karbonatsteingebiete
Bodentyp:	Mittlerer Pseudogley (S3); Geotyp p=jo
Bodenkundliche Feuchtestufe:	Schwach feucht/ schwach trocken (BKF 7/3).

- Nordöstlicher Streifen:

Bodenregion:	Bergvorland
Bodengroßlandschaft:	Höhenzüge
Bodenlandschaft:	Karbonatsteingebiete
Bodentyp:	Flacher Pseudogley (S2); Geotyp p/fl=jo
Bodenkundliche Feuchtestufe:	Stark frisch/ schwach trocken (BKF 6/3).

Die bodenkundlichen Feuchtestufen liegen weitgehend im Bereich 'schwach feucht/ schwach trocken' (7/3), nur in nordöstlichen Bereichen bei 'stark frisch/ schwach trocken' (6/3). Die Grundwasserstufe und damit der Einfluss des Grundwassers auf den Boden ist gering, da der Geltungsbereich 'grundwasserfern' (GWS 7) ist. Im Detail liegen der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) bei > 20 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) bei > 20 dm.

Nach der geologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (GÜK 500) bzw. der geologischen Karte 1: 50.000 (GK 50) liegen folgende Informationen vor:

- Stratigrafie/ Petrografie/ Genese:
  Oberer Jura (Malm)/ Kalkstein, Tonstein, Mergelstein, Sandstein, Gips, örtlich Eisenerz (16392 jo/^k-^m).

[23] LRP 2004: Karte 2 – Wichtige Bereiche: Boden.

[24] NIBIS®: Themen Bodenkunde, Geologie und Ingenieurgeologie.

Die Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000 zeigt im Geltungsbereich (weitgehend) für die Tiefe von 0-2 m die vorherrschende Bodenklasse "mittelschwer lösbare Bodenart und schwer lösbarer Fels" (Bodenklassen 4 und 7) sowie im nordöstlichen Streifen "schwer lösbaren Fels" (Bodenklasse 7). Die tatsächlichen Verhältnisse können von der maßstabsbedingt homogenisierten Kartendarstellung abweichen. Das LBEG weist darauf hin, dass die Bodenklassenübersichtskarte eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 nicht ersetzen kann.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Versiegelung des Bodens ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf bis zu 80 % der Gewerbegebietsflächen zulässig. Auf den bisher als Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach wie vor eine bauliche Nutzung unzulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung des Artenschutzzentrums wird tendenziell durch den hohen Anteil an Freiflächen (Gehege, Parkanlage) mit Naturnähe bzw. Naturfreundlichkeit zu einem geringeren Eingriffspotenzial in das Schutzgut führen, als es bei der bisher zulässigen allgemeinen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist. Bei der dem Flächennutzungsplan eigenen, nur überschlägigen Betrachtung des Eingriffspotenzials lässt sich nicht ausschließen, dass es durch die teilweise Umwandlung von bisher als Grünflächen festgesetzten Fläche im Bebauungsplan in ein Sondergebiet "Artenschutzzentrum" auch zu einer Zunahme der versiegelbaren Fläche kommen wird. Soweit dieser Umstand auf Ebene des Bebauungsplans eintreten sollte, würde dieses einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die alleinige Änderung der Art der Bodennutzung, Darstellung einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" statt zuvor einer gewerblichen Baufläche, löst keinen Eingriff in das Schutzgut aus und erfordert daher keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Kompensation. Auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) wird entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein Ausgleich für den Eingriff durch Versiegelung herzustellen sein. Es wird angestrebt, den Großteil des Ausgleichs im Plangebiet zu erzielen, sollte diese nicht möglich sein, muss darüber hinaus ein externer Ausgleich erfolgen.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand (Basisszenario)

Oberflächengewässer

Im Geltungs-/ Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Nördlich davon entspringt in der Nähe der Heidwinkelbach (Gewässer III. Ordnung) der nach Norden in die Lapau fließt (natürliches Einzugsgebiet) und über Aller und Weser in die Nordsee entwässert. Der Änderungsbereich liegt sowohl außerhalb von rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}) als auch von Gefahrengebieten für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ_{200}/ HQ_{extrem}).

Nach den Hinweiskarten Starkregenereignisse [25] kommt es sowohl bei einem außergewöhnlichen wie auch bei einem extremen Prognoseereignis teilweise zu Überflutungen aufgrund des Niederschlags im Änderungsbereich, mit Wassertiefen von bis zu etwa 1,6 m (Extremereignis). Das Wasser fließt vom Grundsatz her nach Nordwesten in Richtung des Heidwinkelbachs.

Der LRP äußert zur Funktionsfähigkeit von Oberflächenwasser im Naturhaushalt, dass das Retentionsvermögen im Bereich von Grünland 'mäßig beeinträchtigt' und im Übrigen 'beeinträchtigt' ist [26].

Grundwasser

Der Geltungsbereich gehört zum Grundwasserkörper "Obere Aller mesozoisches Festgestein links" (DE_GB_DENI_4_2106). Dessen mengenmäßiger Zustand ist 'gut', der chemische Zustand (gesamt) 'schlecht' (Einzelparameter in Bezug auf …: Nitrate & Pestizide 'schlecht'; sonstige chemische Stoffe 'gut'; sonstige Schadstoffe 'keine Überschreitungen'). Südwestlich in etwa 890 m liegt das Trinkwassergewinnungsgebiet Mariental (Gebietsnr. 03154401101; hydrogeologische Abgrenzung eines zugelassenen und aktiv genutzten Wasserrechts) [27].

Die Grundwasserstufe und damit der Einfluss des Grundwassers auf den Boden ist gering, da der Geltungsbereich 'grundwasserfern' (GWS 7) ist. Im Detail liegen der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) bei > 20 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) bei > 20 dm [28].

Nach den hydrogeologischen Übersichtskarten 1: 500.000 (HÜK 500) bzw. 1: 200.000 (HÜK 200) liegt der Planbereich in der hydrogeologischen Einheit 'Malm (Kalkstein, Tonstein, Mergelstein, Gips)'. Er ist Teil von 'Wolfsburger Hügelland und Lappwald' (05304) in der subherzynen Senke (053) im hydrogeologischen Raum des mitteldeutschen Bruchschollenlands (05). Der Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine ist 'Kluftgrundwasserleiter', mit einer 'hohen' Durchlässigkeit bei dennoch 'hohem' Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Nach der hydrogeologischen Karte 1: 50.000 (HK 50) lag die Grundwasserneubildungsrate der Jahre 1981-2010 im Mittel bei jährlich >50-100 mm/a (Stufe 2 von 15). [29]

Der LRP äußert zur Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt, dass sie grundsätzlich 'mäßig beeinträchtigt' ist sowie eine Beeinträchtigung durch die ehemalige Munitionsanstalt Grasleben (Rüstungsaltlast) und ein Beeinträchtigungsrisiko "Potenzielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mecroprop 'mittel' " vorliegen [30].

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts Wasser richten sich nach den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere durch Versiegelung infolge gewerblicher Nutzung.

---

[25] UMWELTKARTEN: Thema Hochwasserschutz.

[26] LRP 2004: Karte 4 – Wichtige Bereiche: Oberflächengewässer.

[27] UMWELTKARTEN: Themen Wasserrahmenrichtlinie und Hydrogeologie.

[28] NIBIS®: Thema Bodenkunde.

[29] NIBIS®: Thema Hydrogeologie.

[30] LRP 2004: Karte 3 – Wichtige Bereiche: Grundwasser.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung des Artenschutzzentrums wird tendenziell durch den höheren Anteil an Freiflächen (Gehege, Parkanlage) mit Naturnähe bzw. Naturfreundlichkeit zu einem geringeren Eingriffspotenzial in das Schutzgut Wasser führen, als es bei der bisher zulässigen allgemeinen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser geplant wird.

3.2.5 Schutzgut Klima – Luft

Bestand (Basisszenario)

Trotz der zusammenhängend baulichen Nutzung des Ortsteils Heidwinkel wird er im LRP nicht als klimaökologischer Wirkraum eingestuft, dem zur Entlastung der klima- und lufthygienischen Belastungen ein Ausgleichsraum zugeordnet werden muss. Stattdessen ist er als Ergänzungsraum eingestuft, der die Funktionsfähigkeit benachbarter Ausgleichsräume ergänzt und sichert. Der LRP sieht im Geltungsbereich die Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen als 'beeinträchtigt'. [31]

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts Klima – Luft richten sich nach den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere durch Versiegelung infolge gewerblicher Nutzung.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung des Artenschutzzentrums wird tendenziell durch den hohen Anteil an Freiflächen (Gehege, Parkanlage) mit Naturnähe bzw. Naturfreundlichkeit zu einem geringeren Eingriffspotenzial in das Schutzgut Klima – Luft führen, als es bei der bisher zulässigen allgemeinen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima – Luft geplant wird.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestand (Basisszenario)

Allgemeine Bestandsangaben

Der Geltungsbereich ist Teil folgender naturräumlicher Gliederung nach Niedersächsischem Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN):

[31] LRP 2004: Karte 5 – Wichtige Bereiche: Luft/ Klima.

Haupteinheit	Hügel- und Bergland
Region	Börden (7)
Unterregion	Ostbraunschweigisches Hügelland (7.2).

Das Bundesamt für Naturschutz (BfN) zeigt wiederum folgende Landschaftsgliederung:

Großlandschaft:	Norddeutsches Tiefland
Landschaft:	Ostbraunschweigisches Flachland (62401)

sowie folgende biogeografische Gliederung:

Naturräumliche Haupteinheiten:	Atlantische biogeographische Region
Naturräume und Großlandschaften:	Norddeutsches Tiefland, Küsten und Meere
Haupteinheit	Weser-Aller-Tiefland (D31).

Der LRP benennt mit Bezug zur vorliegenden Planung als relativ kleinräumige Untergliederung der Region 'Börden' (7) die ökologische Landschaftseinheit Nr. 3 "Twülpstedt – Graslebener Plattenlandschaft". Er bewertet den Raum des Geltungsbereichs und weite Bereiche der Umgebung zum Aspekt "Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft" mit 'mäßig beeinträchtigt'. Als Beeinträchtigung des Landschaftserlebens wird "Deponie und Geländemodellierung" am Südrand des Ortsteils benannt. [32]

Schutzgebiete

Zum Aspekt Landschaftsschutz sind vier Schutzgebiete von Relevanz für das Plangebiet:

- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);
  Änderungsbereich liegt im Nordosten des Naturparks.
- Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15);
  westlich in etwa 680 m.
- Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23);
  südlich in etwa 286 m, an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend.
- Landschaftsschutzgebiet "Harbke – Allertal" (LSG OK 12);
  nordöstlich in etwa 1,3 km.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts Landschaft richten sich nach den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere durch die vorgegebene Eingrünung der Baugebiete und durch die bis zu zweigeschossigen Hochbauten der gewerblichen Nutzungen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung des Artenschutzzentrums wird tendenziell durch die vorgesehenen Gebäudehöhen und die fortbestehende, im Bewuchs etablierte Randeingrünung zu einem geringeren Eingriffspotenzial in das Schutzgut Landschaft führen, als es bei der bisher zulässigen allgemeinen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaft geplant wird.

[32] LRP 2004: Karte 6 – Wichtige Bereiche: Vielfalt Eigenart und Schönheit.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand (Basisszenario)

Der Änderungsbereich wird abgesehen von der Straßenverkehrsfläche des Bürgermeister-Frese-Rings bisher allgemein gewerblich genutzt, da im rechtskräftigen Bebauungsplan weitgehend Gewerbegebiete festgesetzt sind. Diese Festsetzungen sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der überall gewerbliche Baufläche darstellt, entwickelt.

Im Änderungsbereich gibt es nach dem Niedersächsischen Denkmalatlas keine Baudenkmale, erst in den umliegenden Orten sind welche vorhanden [33]. Archäologische Fundstätten im Änderungsbereich sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) nicht bekannt. Allerdings gibt der Landkreis mit seiner Stellungnahme vom 04.11.2022 folgende Information:

"*Im Plangebiet befinden sich Baustrukturen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die mit Bergbau und der Errichtung der Heeresmunitionsanstalt Grasleben für den zweiten Weltkrieg in Verbindung stehen. Heute wird das Gelände als Artenschutzzentrum genutzt. Ältere oder archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt und die vorangegangenen Baumaßnahmen zerstörten unter Umständen ältere Bodenfunde.*

Werden Baumaßnahmen beschlossen (Umbau, Tiefbau o.ä.), sind archäologische Maßnahmen in Form einer Bauaufnahme der bestehenden Gebäudestrukturen (Bergwerk/ MUNA) oder einer archäologischen Baubegleitung gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) notwendig, um historische Substanz zu dokumentieren. Bei einer bloßen Nutzungsänderung sind archäologische Maßnahmen nicht erforderlich."

Bergrechtliche Sachverhalte [34]: Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Erdöl- oder Erdgasaltvertrags-Gebiets. Der Beeinflussungsbereich des Schachts "Braunschweig–Lüneburg II", gleichbedeutend mit "Heidwinkel I" (Anschrift Heidwinkel 11), beginnt südlich angrenzend. Er erschließt mit zwei weiteren Schächten (Hauptschacht in Grasleben) die Bergwerksfelder "Braunschweig–Lüneburg" und "Braunschweig–Lüneburg II" (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)) sowie "Hedwig" (Berechtsamsakte: XV S 407 (BS)) für Stein-, Kali- und Mangansalze, die zusammen etwa von Grasleben bis Tappenbeck reichen. Rechteinhaber ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH.

Rohstoffe [35]: Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen im Änderungsbereich nicht vor. Etwa 590 m südöstlich liegt eine Lagerstätte 1. Ordnung für Quarzsande und Quarzite.

Hauptversorgungsleitungen werden nicht durch den Änderungsbereich geführt.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts Kultur- und Sachgüter richten sich nach den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere nach den gewerblichen Nutzungen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Planung erzeugt keinen Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, wenn bei Baumaßnahmen (Umbau oder Tiefbau) archäologische Maßnahmen in Form

[33] DENKMAL.VIEWER.

[34] NIBIS®: Thema Bergbau.

[35] NIBIS®: Thema Rohstoffe.

einer Bauaufnahme der bestehenden Gebäudestrukturen (Bergwerk/MUNA) durchgeführt werden oder eine archäologische Baubegleitung gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) erfolgt, um historische Substanz zu dokumentieren.

Die bergrechtlichen Sachverhalte werden durch die Planung nicht berührt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen der archäologischen Baubegleitung oder vorheriger Erfassung sind baubegleitend oder im Vorfeld erforderlich. Allerdings nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, da diese kein Baurecht schafft. Daher erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

3.2.8 Schutzgut Mensch

Bestand (Basisszenario)

Der Änderungsbereich wird abgesehen von der Straßenverkehrsfläche des Bürgermeister-Frese-Rings bisher allgemein gewerblich genutzt, da im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiete mit Randeingrünung entwickelt worden sind. Er hat daher keine Funktion als Erholungsraum für den Menschen.

Nach den Hinweiskarten Starkregenereignisse [36] kommt es sowohl bei einem außergewöhnlichen wie auch bei einem extremen Prognoseereignis teilweise zu Überflutungen aufgrund des Niederschlags im Änderungsbereich, mit Wassertiefen von bis zu etwa 1,6 m (Extremereignis). Das Wasser fließt vom Grundsatz her nach Nordwesten in Richtung des Heidwinkelbachs.

Nach Nordwesten und teilweise nach Nordosten grenzen an den Geltungs-/ Änderungsbereich ackerbaulich genutzte Flächen an, die als 'Fläche für die Landwirtschaft' im planungsrechtlichen Außenbereich des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) dargestellt sind. Nach Südwesten und Südosten folgen verschiedene gewerbliche Nutzungen in der 'gewerblichen Baufläche' (FNP) des Gewerbegebiets Heidwinkel im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben". Bei diesen Nutzungen und der Gemengelage kann unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ein auskömmliches Nebeneinander der zulässigen Nutzungen erwartet werden.

Der Bereich der ehemaligen MUNA Grasleben wird als Rüstungsaltlast mit "geringen rüstungsspezifischen Belastungen" durch die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt geführt. Als Bearbeitungsstand (letzte Aktualisierung 31.07.1997) wird genannt: "Vertiefende Untersuchungen des Oberflächenwassers sowie Bodenuntersuchungen bei Nutzungsänderungen" [37].

Gemäß der Stellungnahme des LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 25.10.2022 besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts Mensch richten sich nach den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere nach den gewerblichen Nutzungen.

---

[36] UMWELTKARTEN: Thema Hochwasserschutz.

[37] NIBIS®: Thema Altlasten >Rüstungsaltlasten.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung des Artenschutzzentrums wird tendenziell durch den hohen Anteil an Freiflächen (Gehege, Parkanlage) mit Naturnähe bzw. Naturfreundlichkeit zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität für den Menschen führen, als es bei der bisher zulässigen allgemeinen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist. Die im Rahmen der Bebauungsplanung geplante Verringerung der zulässigen Versiegelbarkeit wird planungsrechtlich zu einer Verbesserung der Situation führen.

Die vorausberechneten Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen beruhen im Wesentlichen auf Niederschlägen im Plangebiet selbst, nicht auf Ableitungen anderer Flächen. Es wird daher dem Grundeigentümer überlassen, sich im Rahmen der Eigenverantwortung und Eigenvorsorge auf das Gefährdungspotenzial vorzubereiten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die alleinige Änderung der Art der Bodennutzung, Darstellung einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" statt zuvor einer gewerblichen Baufläche, löst keinen Eingriff in das Schutzgut aus und erfordert daher keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Kompensation.

3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Für den Ausbau der Nutzung des Artenschutzzentrums und damit zur Erhaltung der Betriebsstätte bestehen keine Alternativen, da die Einrichtung an den Grundbesitz gebunden ist.

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

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld des Änderungsbereichs.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Änderungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Darüber hinaus wurde auf Informationen aus den niedersächsischen Umweltkarten, dem niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) sowie aus dem Denkmal.Viewer zurückgegriffen. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Die Analyse und Bewertung der Belange erfolgte verbal argumentativ. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden nicht erwarten, auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Präzisierung erfolgen.

3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im Geltungs-/ Änderungsbereich dessen bisherige Darstellung, gewerbliche Baufläche (G), an die Nutzung durch das Artenschutzzentrum Grasleben bzw. an dessen beabsichtigte Vergrößerung durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) "Artenschutzzentrum" anzupassen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung liegen aufgrund der Änderung der Bauflächenart keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Planung vor, die zu einer Abänderung der vorliegenden 15. Änderung hätten führen müssen. Auf der nachfolgenden Planungsebene der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" hat der erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag nachgewiesen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeidbar sind.

3.5.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).
- DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 "Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung." Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Niedersächsische Umweltkarten: www.umweltkarten-niedersachsen.de.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®).
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD): Denkmalatlas Niedersachsen: Denkmal.Viewer: www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas.
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
  - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.). Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben treten im Hinblick auf die bestehende technische Erschließungsstruktur keine geänderten Bedingungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ein. Die Möglichkeit der Einbindung des Änderungsbereichs in die bestehenden Erschließungs-, Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben.

Im Plangebiet gibt es ein ausgebautes Straßennetz, den Bürgermeister-Frese-Ring, der das Plangebiet ringförmig erschließt. Hierüber wird auch das Artenschutzzentrum erschlossen.

5.0 Flächenbilanz

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans stellt im Geltungs-/ Änderungsbereich vollflächig auf rd. 3,9 ha eine Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" statt bisher eine gewerbliche Baufläche dar.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Brandschutz

Der **Landkreis Helmstedt** schreibt mit Stellungnahme vom 04.11.2022:

Maßgeblich für den Löschwasserbedarf ist der Träger des Abwehrenden Brandschutzes, gem. des "Ergänzungserlass" Berücksichtigung des Abwehrenden und Vorbeugenden Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren vom 07.03.2014. Aus hiesiger Sicht ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden erforderlich, da hier ein Sondergebiet ausgewiesen wird.

Flächen für die Feuerwehr, einschl. der Feuerwehrzufahrten sind auf der Grundlage der Technischen Baubestimmung (VVTB) "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" und der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" zu planen und auszuführen, wobei die DIN die maßgebliche hinsichtlich der Abmessungen ist. Die Verwendung von sogenanntem Schotterrasen ist unzulässig.

Denkmalschutz

Der **Landkreis Helmstedt (untere Denkmalschutzbehörde)** schreibt mit Stellungnahme vom 17.09.2024:

Im Plangebiet befinden sich Baustrukturen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die mit dem Bergbau und der Errichtung der Heeresmunitionsanstalt Grasleben für den zweiten Weltkrieg in Verbindung stehen. Heute wird das Gelände als Artenschutzzentrum genutzt. Ältere oder archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt und die vorangegangenen Baumaßnahmen zerstörten unter Umständen ältere Bodenfunde.

Werden Baumaßnahmen beschlossen (Umbau, Tiefbau o.ä.), sind archäologische Maßnahmen in Form einer Bauaufnahme der bestehenden Gebäudestrukturen (Bergwerk/ MUNA) oder einer archäologischen Baubegleitung gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) notwendig, um historische Substanz zu dokumentieren. Bei einer bloßen Nutzungsänderung sind archäologische Maßnahmen nicht erforderlich.

Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/ 121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Uhlig, Tel. 0531/ 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** schreibt mit Datum vom 04.11.2022:

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, durch dessen Bewirtschaftung Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken können. Diese Immissionen, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind als ortsüblich zu tolerieren.

Bei den vorhanden und eventuell geplanten Gehölzpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass die Unterhaltung der Bepflanzung sichergestellt sein muss, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht durch Äste oder Wurzelwerk beeinträchtigt und die Beschattung der Flächen minimiert wird.

Telekommunikationsnetze

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** schreibt mit Stellungnahme vom 12.10.2022:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Mit Stellungnahme vom 02.11.2022 gibt die **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** folgende Hinweise:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH [Anm.: *https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf*].
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH [Anm.: *https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf*].
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH [Anm.: *https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf*].
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH [Anm.: *https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf*].

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 07.06. 2022 durch den Samtgemeindeausschuss gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 10.10.2022 bis einschließlich 24.10.2022 im Rathaus der Samtgemeinde. Es bestand die Gelegenheit, die Planungsabsichten in der Verwaltung zu erörtern. Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.09.2022 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 04.11.2022 abzugeben.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen und Hinweisen in der Begründung geführt haben.

Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben die Veröffentlichung des Entwurfs des Bauleitplans im Internet und dessen öffentliche Auslegung vom 20.08.2024 bis zum 20.09.2024 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 19.08.2024 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Veröffentlichungsfrist aufgefordert.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planüberarbeitung geführt haben. Die Begründung wurde teilweise mit Informationen der Stellungnahmen ergänzt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im Geltungs-/ Änderungsbereich dessen bisherige Darstellung, gewerbliche Baufläche (G), an die Nutzung durch das Artenschutzzentrum Grasleben bzw. an dessen beabsichtigte Vergrößerung durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) "Artenschutzzentrum" anzupassen. Planungsrechtlich ist für diese Art der Nutzung und bei der beabsichtigten Nutzungsintensität eine auf die Nutzung zugeschnittene Nutzungskategorie notwendig.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans grundsätzlich in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In der Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Grasleben werden keine Maße der baulichen Nutzung bestimmt. Daher sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung nicht quantifizierbar. Es lässt sich folglich der an die maximal mögliche Versiegelung angepasste Ausgleichsbedarf nicht berechnen. Die konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können infolge dessen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht bestimmt werden. Die Behandlung der Eingriffsregelung kann hier nur verbal-argumentativ vorgenommen werden.

Der wesentliche Beitrag zur Minimierung planungsbedingter Auswirkungen ist auf dieser Planungsebene die Wahl einer bereits als Siedlungsfläche genutzten Fläche für die vorgesehene Nutzung. Mit der vorliegenden Planung wird im Änderungsbereich die bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) geändert in die einer Sonderbaufläche (S) der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum".

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Kritiken oder Anregungen betreffen verschiedene Aspekte:

Der Landkreis Helmstedt hatte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bauleitplans Kritik an der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Begebenheiten geäußert. Der vorhandene Bewuchs sei in Teilen als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anzusehen und entsprechend eine genehmigungspflichtige Waldumwandlung einschließlich eines Ausgleichs vorzusehen. Dieser Auffassung wird sowohl inhaltlich wie auch formal widersprochen. Inhaltlich wird die Auffassung vertreten, dass im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" in den festgesetzten Gewerbegebieten und privaten Grünflächen die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG keiner Genehmigung und keines Waldausgleichs bedarf. Auf eine abschließende Klärung dieser Meinungsverschiedenheit kann aber auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung verzichtet werden, da der Landkreis in einer Antwort auf eine Bauvoranfrage erklärt hat, dass ggf. auf der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsebene eine Bebauung unter gleichzeitiger Waldumwandlung mit Waldausgleich genehmigungsfähig sei. Die vorliegende Änderung einer Bauflächenkategorie in eine andere wird also auch vollziehbar sein, selbst wenn sich die 'Waldauffassung' durchsetzen sollte.

Die Deutsche Telekom hat in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bauleitplans auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien in ihrer Verantwortung im Änderungsbereich hingewiesen. Die Leitungen gehören nicht zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptversorgungsleitungen. Sie werden deshalb nicht dargestellt. Es erfolgte ein Hinweis in der Begründung.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.08.2024 bis zum 20.09.2024 (einschließlich) im Internet veröffentlicht sowie im Rathaus der Samtgemeinde öffentlich ausgelegt. Sie wurde in der Sitzung am …… durch den Rat der Samtgemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den .....

.....
(Samtgemeindebürgermeister)