Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 038/26** Datum: 06.05.2026	

Tagesordnungspunkt

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehem. Muna Grasleben“

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

b) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
18.05.2026	Bau- und Umweltausschuss	ö					
26.05.2026	VA Grasleben	nö					

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

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktor:
gez. Freitag	gez. Schulz
(Freitag)	(Schulz)

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben fasst folgende Beschlüsse:

a) Die Bemerkungen zu den vorgebrachten Anregungen, wie in der Anlage „Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf (Verfahren gem. §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB)“ dargestellt, werden vom Verwaltungsausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.

b) Der Verwaltungsausschuss stimmt dem vorgelegten Planentwurf und der Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehem. Muna Grasleben“, zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig werden gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehem. Muna Grasleben“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bisherigen Artenschutzzentrums geschaffen werden. Mit einem dann zulässigen Ausbau der Anlagen würde künftig eine zoologische Tierhaltung möglich. Hierzu ist die Änderung der bisherigen Ausweisung als „Gewerbegebiet“ in zwei sogenannte „Sondergebiete“ notwendig. Im Sondergebiet 1 sind dabei

Gehege und der überwiegende Teil der besucherorientierten Einrichtungen und Anlagen vorgesehen. Im Sondergebiet 2 befinden sich dann die Besucherstellplätze.

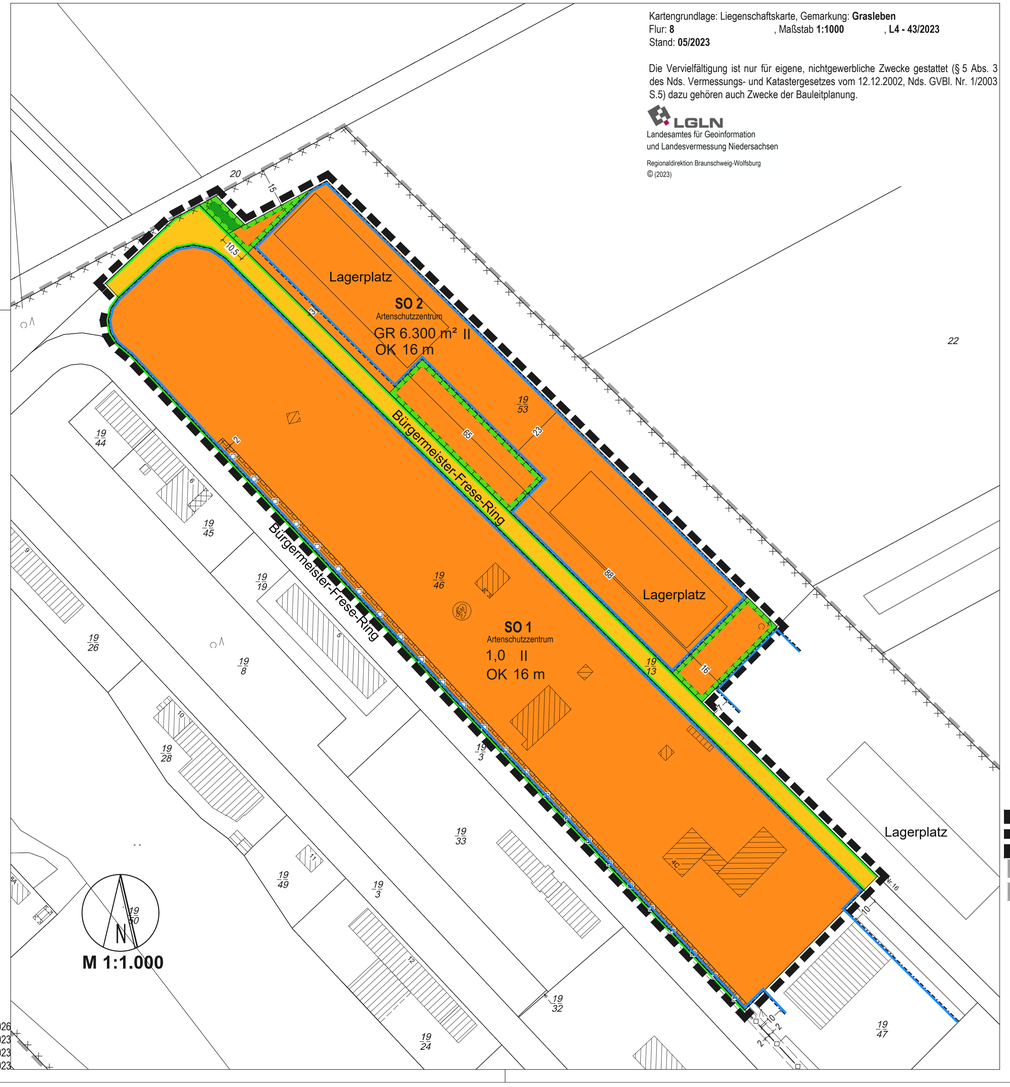
Nach Durchführung einer ersten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.08.2024 bis einschließlich zum 03.09.2024 sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der beigefügten Tabelle „Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf (Verfahren gem. §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB) dargestellt (siehe Anlage 2). Zu jeder Stellungnahme ist unter der Überschrift „Bemerkung“ ausgeführt, wie mit den vorgetragenen Anregungen umgegangen werden soll. Diese Ausführungen sind als Beschlussvorschlag der jeweiligen Stellungnahme zu betrachten. Die Verwaltung empfiehlt, diese Ausführungen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und den unter a) formulierten Beschlussvorschlag zu fassen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat lediglich zu kleineren Änderungen des ursprünglichen Entwurfs geführt. Zudem ist die Begründung noch um weitere Informationen ergänzt worden, unter anderem bei den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe die als Anlage 3 beigefügte Begründung).

Der überarbeitete Bebauungsentwurf einschließlich aktualisierter Begründung soll nunmehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat öffentlich ausgelegt werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann jedermann zu der angestrebten Planung Stellung nehmen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten werden von der Auslegung benachrichtigt. Es wird empfohlen, den dazu unter b) formulierten Beschlussvorschlag zu fassen.

Anlagen:

- Anlage 1: Planurkunde mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 2: Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf (Verfahren gem. §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB)
- Anlage 3: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: **Grasleben**
Flur: **8** , Maßstab **1:1000** , **L4 - 43/2023**
Stand: **05/2023**

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

LGLN
Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
© (2023)

AH 02.2026
AH 11.2023
AH 04.2023
MP 03.2023

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO 1 — Sonstiges Sondergebiet, Artenschutzzentrum, siehe textliche Festsetzungen Ziffern 1 und 3

Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Grundflächenzahl

GR 6.300 m² — Grundfläche, als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 16 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Ziffer 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trinkwasserleitung, unterirdisch, erforderliche Sschutzstreifen beachten, die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Rüstungsaltlast, gilt im gesamten Geltungsbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsträger

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete "Artenschutzzentrum" dienen der Unterbringung einer zoologischen Einrichtung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz mit der konzeptionellen Ausrichtung als Artenschutzzentrum, das der Erhaltungszucht sowie der Vermittlung und Mehrung des Naturschutz- bzw. des Artenschutzgedankens in der Bevölkerung dient.

1.2 Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Tieren (bspw. Gehege, Ställe, Futterküche, Materiallager), für Besucher (bspw. Kassenhaus, Sanitäreinrichtungen, Gastronomie, Indoorspielplatz, Außenspielplatz, Stellplätze), sowie für die Beschäftigten des Artenschutzzentrums (bspw. Umkleide-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Sanitäreinrichtungen). Zulässig sind darüber hinaus Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Wärme- oder Kältequellen (bspw. Photovoltaik-, Solarthermie-, Geothermie- oder Luftwärmeanlagen) sowie Werbeanlagen am Ort der Leistung.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Ausnahmsweise sind auch Gebäude für die Beherbergung zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssen dem Artenschutzzentrum zugeordnet und gegenüber dessen Nutzung untergeordnet sein.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im SO_1 wird zeichnerisch eine Grunflächenzahl von 1,0 festgesetzt, u.a. für die Errichtung großflächiger Tiergehege. Von der Gesamtheit der baulichen Anlagen dürfen bis zu 5.950 m² versiegelt werden.

2.2 Im SO_2 darf die zeichnerisch festgesetzte GRZ nicht durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

2.3 Bezugspunkt der Oberkante bauliche Anlagen ist der jeweils nächstliegende Punkt der Straßenverkehrsfläche. Steigt oder fällt vom Bezugspunkt ausgehend die Geländeoberfläche, ist die Differenz entsprechend zu berücksichtigen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 In den zeichnerisch bestimmten Flächen sind die vorhandenen standortgerechten heimischen Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu erhalten und zu entwickeln, unter Beachtung des Schutzes bereits vorhandener Leitungen.

3.2 Nicht-heimische Gehölze dürfen entfernt werden. In Abhängigkeit von der Bewuchsdichte sind bei der Entnahme oder bei Abgang von Gehölzen entsprechend des Verlustes standortgerechte heimische Laubbäume oder -sträucher nachzupflanzen, unter Beachtung des Schutzes bereits vorhandener Leitungen.

3.3 Zu- und Ausfahrten sind in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht zulässig.

3.4 Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Brutvögeln, haben die Baufeldfreiräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Bäumen und Gebüschen außerhalb der Brut- und Setzzeit und somit nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09. zu erfolgen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Gehölzentnahmen innerhalb des Zeitraums sind ausnahmsweise nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt und ggf. unter Auflagen der Behörde zulässig.

3.5 Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungs- und Schädigungsverbot sind vor Fällungen die betroffenen Bäume auf Baumhöhlen und andere Strukturen wie abstehende Borke oder Stammrisse zu untersuchen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse und andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie infrage kommen. Sollten Brutaktivitäten und/ oder besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind die Fällungen zu unterlassen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine gleiche Vorgehensweise hat vor dem Abriss von Gebäuden zu erfolgen. Es dürfen keine Fledermäuse während des Winterschlafs bzw. der Winterruhe geschädigt werden. Dazu müssen vor Beginn der Baumaßnahmen zusätzlich alle potentiellen Winterquartiere von Fledermäusen kartiert werden.

3.6 Neben o.g. Bauzeitenregelung ist für die Entnahme von Gehölzen mit Baumhöhlen, Halbhöhlen oder Fledermaus-Spaltenquartieren als tatsächlichen oder potenziellen Lebensstätten ein Ersatz zu schaffen. Bei einem Ersatz durch künstliche Lebensstätten ist ein Verhältnis von 2 künstlichen Lebensstätten für 1 natürliche Lebensstätte herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bereitstellung der Ersatzquartiere muss als vorgezogener Ausgleich (sog. CEF-Maßnahmen) und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt erfolgen, um den zeitlichen Zusammenhang der ökologischen Funktion der Lebensstätten zu wahren.

3.7 Innerhalb der privaten Flächen ist als artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit niedrigen Farbtemperaturen mit max. 3.000 K und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten zulässig. Die Leuchten sollen voll abgeschirmt sein; es soll kein Licht oberhalb der Horizontalen abgestrahlt werden ("full cut-off", upward light ratio ULR=0). Leuchtmittel dürfen auch nach unten nicht aus dem Gehäuse herausragen. Das Abdeckglas muss plan sein. Die Leuchte muss horizontal ausgerichtet werden. Zusätzlich hat ein helligkeits- und nutzungsangepasster Betrieb zu erfolgen.

Gemeinde Grasleben

Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1a Landkreis Helmstedt — Stellungnahme vom 18.09.2024

Die Gemeinde Grasleben beabsichtigt, die Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplanes um die zur Rede stehenden Flächen von einem Gewerbegebiet hin zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" abzuändern und hat zu diesem Zweck nunmehr einen Aufstellungsbeschluss gefasst um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein entsprechendes Vorhaben zu schaffen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Im Bereich des SO 1 werden durch Gebäude und Wege ca. ein Drittel der Fläche überbaut, zuzüglich Gehwegflächen, in denen die natürlichen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden; damit erhöht sich der Verlust der Bodenfunktion auf wenigstens 90 % der Fläche.

Nach hiesiger Auffassung sind, allein die Summenzahlen und Berechnungen der baulichen Inanspruchnahme nicht stimmig. Auch die Abschnitte 1.0 und 2.1.1 der Entwurfsbegründung weisen Differenzen auf.

Als Flächen für Maßnahmen für Naturschutz und Landschaft messe ich eine Gesamtfläche von 1.193 m². Im rechtskräftigen Ursprungsplan werden innerhalb des Änderungsbereichs Flächen von 7 bzw. 10 m Breite vorgehalten, die die Fläche SO 1 fast vollständig umgrenzt. In der Summe ergeben sich Flächen in Größenordnungen von vielleicht 5.000 m² oder mehr. Ich bitte dahingehend um Überprüfung aller Angaben sowie genaue Beschreibung/ Kennzeichnung im Plan, welche Flächen welchen Zahlen zuzuordnen sind, sowie um nachrichtliche Darstellung der Teilflächen für Natur und Landschaft im Änderungsbereich einschließlich Größenangaben im m².

Es ist zu differenzieren nach der planungsrechtlichen Versiegelung des Bodens (Festlegung in der Planurkunde) und der naturschutzrechtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bodens und der damit einhergehenden Kompensationspflicht (Umweltbericht). Davon unbesehen stellen die Freigehege bauliche Anlagen dar, sofern der natürliche Boden verändert wird, beispielswiese durch Aufbringen von Sand oder Gestaltung des Geländes. Die Fläche innerhalb der Käfige ist umbauter Raum und insofern für die naturschutzfachliche Bilanzierung mit einem Wert von null anzusetzen. Dies trifft auch auf die Wege zu (ebenfalls bauliche Anlagen, neue Bewertung, s.u.). In Zusammenschau mit der Darstellung der Baugrenze muss ich von einer fast vollständigen Verwendung der Flächen ausgehen, ausgenommen die zwei für den Naturschutz dargestellten Flächen von knapp 1.200 m². Dies ist eine deutliche Verschlechterung gegenüber der vormals festgesetzten Flächen für Natur und Landschaft und würde einer externen Kompensation bedürfen. Davon ab kann von einer den "Siedlungsraum gliedernden Funktion" der beiden Flächen, wie sie in Abschnitt 2.1.4 der Entwurfsbegründung beschrieben wird, keine Rede sein. Eine Gliederung ist hier nicht erkennbar – das Alt-Konzept als rahmender, ausreichend breiter Gehölzgürtel erschien im Vergleich wirksamer.

In Abschnitt 3.2.1. werden diverse Schutzgebiete als "in relevanter Entfernung" bezeichnet. Aufgrund welcher Kriterien hier Relevanz besteht, wird nicht klar. Auf mögliche Auswirkungen des Planentwurfes auf diese Schutzgebiete wird nicht weiter eingegangen. Ich bitte um Darstellung der möglicherweise vorhandenen Wirkfaktoren auf das in unmittelbarer Nähe gelegene FFH-Gebiet DE 3631-331 "Pfeifengraswiesen […]", das Naturschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" und die Großvogellebensräume des Schwarzstorchs in 930 m bzw. 1,0 km Entfernung zum Plangebiet (zum Schwarzstorch auch unter den Gesichtspunkten des § 44 Abs. 1 BNatSchG) sowie um Bewertung oder begründeten Ausschluss einer Beeinträchtigung (Prognose). Eine FFH-Vorprüfung hier im Hause wird im folgenden Verfahren basierend auf diesen Angaben zum FFH-Gebiet DE 3631-331 durchzuführen sein.

Ich bitte um Darstellung des Änderungsbereiches, für welche Flächen welcher/s Ausgangszustand/ Ausgangsbiotop angenommen wird, mit Angabe der Größe der Teilfläche, wie sie in der Bilanzierung zugrunde gelegt wird.

Es fehlt eine Biotoptypenkartierung des Bestands, wie er sich aktuell darstellt. Dies ist nachzureichen. Ohne eine aktuelle Biotoptypenkartierung kann nicht beurteilt werden, ob möglicherweise

nunmehr wertvolle oder gesetzlich geschützte Biotope entstanden sind, die im Zuge der Änderungsplanung allerdings zu berücksichtigen wären. Auch bitte ich um die Darstellung des Planzustands als Biotoptypenkarte mit Größenangaben und Wertigkeiten. Da bereits Teile des Bebauungsplanes umgesetzt bzw. genehmigt worden sind, ist davon auszugehen, dass der Entwurf schon ausreichend Detailschärfe für diese Vorgehensweise hat.

Bei der naturschutzrechtlichen Betrachtung ist zu beachten, dass eine erhebliche Beeinträchtigung auch vorliegt, wenn der Boden seine natürlichen Funktionen nicht oder nur eingeschränkt besitzen wird, nicht nur die reine Versiegelung oder Teilversiegelung ist bei der Bewertung ausschlaggebend. Erfahrungsgemäß ist in Tiergehegen mit Bodenverdichtung durch häufigen Tritt zu rechnen, auch sind oft behandelte (desinfizierte) Sandschüttungen gängig oder als Tier-Toilettenort notwendig.

Teilbefestigungen für die Schaffung matschfreier Plätze für die Tiere im Außengehege sind ebenso gängig. Möglicherweise sind Drainagen notwendig, um Regenwasser abzuleiten. Im Wegebereich kann auch bei nicht geschütteten Wegen durch häufigen Tritt durch Personal und Besucher davon ausgegangen werden, dass eine hohe Verdichtung zum quasi vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führt. Bei dem wenig versickerungsfähigem Untergrund (Gley, Geschiebelehm) ist auch davon auszugehen, dass befestigte Wege notwendig werden. Auch kann sich die heimische Vegetation innerhalb von Käfigen nicht eigenständig entwickeln, sie bietet kaum noch Platz für die heimische Fauna, geschweige denn Lebensraum für sensible Arten. Im Zweifelsfall könnten (Katzen-) Käfige auch zur Falle für heimische Vogelarten werden. Lediglich solche Offengehege können mit der Wertstufe 1 bilanziert werden, in denen heimische Pflanzenarten auch der heimischen Fauna gewisse Rückzugsräume bieten.

Im Ergebnis kann der Bilanzierung in der jetzigen Form nicht zugestimmt werden. Ich weise auch darauf hin, dass eine Aktualisierung der Roten Liste Biotoptypen einschließlich einer aktualisierten Einstufung der Biotoptypen veröffentlich worden ist (Olaf von Drachenfels: "Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen" in Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 2/2024). Da hier die aktuellere Datenlage Eingang gefunden hat und auch der aktuelle Kartierschlüssel zugrunde lag, ist diese Veröffentlichung zur Bewertung der Biotoptypen heranzuziehen anstelle des veralteten Anhangs zum Städtetagmodell. Nunmehr sind darin auch "Stadt-Biotoptypen" wie Gewerbegebiet, Straßen und andere Einrichtungen des Siedlungsraums enthalten, was früher nicht der Fall war.

Bemerkung:

Die Hinweise werden aufgegriffen und die Eingriffsregelung zum Entwurf des Bauleitplans überarbeitet. Dabei wird zur transparenten Erläuterung des Ist-Zustands der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eine Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiets ehem. MUNA Grasleben" (Urfassung) mit ergänzenden Angabe der festsetzungsbezogenen Flächengrößen und der daraus resultierenden Biotop- und Nutzungstypen eingefügt. Bei der Ortsbegehung durch einen Forstsachverständigen wurde der Bewuchs aufgenommen; dabei wurden keine geschützten Biotoptypen festgestellt und benannt.

Die Bewertung des Plan-Zustands der vorliegenden Planung verwendet die Biotop- und Nutzungstypen nach Drachenfels und das Bewertungsmodel des Niedersächsischen Städtetags. Dabei erfolgt die Bewertung des planerischen Eingriffs durch eine Gegenüberstellung der sich nach dem verwendeten Bewertungsmodell ergebenden Flächenwerte von Ist-Zustand und Plan-Zustand. Mit dem vorliegenden Bauleitplan geht durch die Festsetzung von Sondergebieten "Artenschutzzentrum" statt der zuvor festgesetzten Gewerbegebiete die Nutzungsintensität sowohl quantitativ wie qualitativ zurück. Dieser Vorgang findet sich entsprechend auch in der Eingriffsregelung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz) wieder. Einen darüberhinausgehenden Ausgleichsbedarf, der nicht den Ergebnissen der Bilanz beruht, wird nicht gesehen.

Die Kritik an der Einstufung nach den Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage des Kartierschlüssels Drachenfels für die unversiegelten Flächen als Zoo/Tierpark (PTZ – Nr. 12.10.1) und der Bewertung des Biotoptyps kann nicht nachvollzogen werden. Die Haupteinheit Zoo/Tierpark/Tiergehege (PT) wird definiert als "*parkartige Anlagen mit Tiergehegen, Käfigen, Ställen und anderen Gebäuden; außerdem kleinere private Wildgehege, Safariparks u.ä.*", der Untertyp Zoo/Tierpark (PTZ) als "*größere, öffentlich*

zugängliche Anlagen". Das "Städtetagsmodell" weist dem Untertyp den Wertfaktor (WF) 1 zu, das Bewertungsmodell "Drachenfels/ NLWKN 2024" die Wertstufe (We) "(II) I".

Die in der Stellungnahme geforderte feinere Gliederung der Biotop- und Nutzungstypen scheint vor diesem Hintergrund eher eine Kritik am Kartierschlüssel oder an den Bewertungsmodellen zu sein, als ein Hinweis zu deren Anwendung. Zumindest erwähnt sie nicht, dass in die Definition der Haupteinheit PT und damit auch in die Wertfindung beider Bewertungsmodelle "*Käfige, Ställe und andere Gebäude*" eingegangen sind. Wenn denn alle Versiegelungen aus der Bewertung der PT-Fläche herausgenommen und auch die Trittbelastung durch Tiere noch zur Differenzierung herangezogen werden sollen, müssten folglich die unversiegelten PT-Flächen ohne intensive Trittbelastung einen höheren Wert als 1/I erhalten.

In der Eingriffsregelung der Begründung wurden die Baugebietsflächen gegliedert bewertet nach versiegelten Flächen (WF 0), unversiegelten Flächen wie Gehege, Wege oder Spielflächen (WF 1) sowie Flächen mit grünordnerischer Festsetzung Gehölzbestand (WF 3). Dabei gliedert das Städtetagsmodell Wege differenziert nach 'versiegelte Wege' (WF 0) und 'unversiegelte Flächen' (WF 1) während das das Drachenfelsmodell nur pauschal 'Wege' kennt (We 0) in. Die vorgenommene Unterscheidung in der Bewertung von Nutzungen folgt dem Ansatz der Stellungnahme zur differenzierten Flächenbewertung. Dass dabei Ställe, Unterstände oder betonierte Bodenplatten als bauliche Anlagen in die versiegelten Flächen mit dem Wertfaktor 0 zu nehmen sind, wird als allgemein anerkannt betrachtet. Die unversiegelten Gehegeflächen werden weiterhin mit dem Wertfaktor 1 betrachtet, einerseits ohne sie nach Ausgliederung der versiegelten Flächen höher zu bewerten, andererseits ohne sie nach der Trittintensität der Tiere weiter zu untergliedern. Die differenzierte Bewertung der Gehegeflächen nach der Trittintensität der dort gehaltenen Tiere scheint entbehrlich aufgrund der unverändert übernommenen Bewertung der Flächen als Flächen lediglich mit Grundbedeutung im Naturhaushalt und dem Wertfaktor 1.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" (Urfassung) ist am 15.03.1995 in Kraft getreten. Er setzt als Art der baulichen Nutzung im wesentlichen Gewerbegebiete nach Baunutzungsverordnung ohne Einschränkungen des dort definierten Nutzungskanons fest.

Das FFH-Gebiet NI 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" wurde der EU 2005 als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung vorgeschlagen. Die Kurzcharakteristik des Gebiets lautet: "*Mehrere kleine Waldwiesen mit sehr artenreichen Pfeifengras-Wiesen. Umliegend Wälder mit Übergängen zwischen Waldmeister- und Hainsimsen-Buchenwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig Erlen-Eschenwald. Im NO anthropogene Salzwiese. Die Salzstelle liegt im Randbereich einer abgedeckten Kalihalde (Graben und salzhaltige Mulde in einer Wiese)*." Als Gefährdungen werden festgehalten: "*Wiesen teilweise infolge Nutzungsaufgabe bzw. Düngung an Arten verarmt. Im Waldbereich kleinflächig standortfremde Nadelholzbestände. Salzwiese potenziell durch Aussüßung des anthropogenen Standorts gefährdet*." Unter den ökologischen Angaben werden die vorkommenden Lebensraumtypen sowie als weitere Angaben relevante Pflanzenarten gelistet. Tierarten sind nicht verzeichnet.
Weder haben der Unterschutzstellung des FFH-Gebiets NI 106 der seinerzeitige Planungs- und Nutzungsbestand (B-Plan "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben", gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplangebiet, angrenzende Gewerbenutzungen der Schachtanlagen Braunschweig-Lüneburg II (Heidwinkel I) bzw. Braunschweig-Lüneburg III (Heidwinkel II) entgegengestanden noch werden sie im Standarddatenbogen des Schutzgebiets (Berichtspflicht 2024) als Gefährdung benannt.
Vor diesem Hintergrund gibt es keine offensichtlichen Ansätze zu vermuten, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf die Integrität der Schutzziele des FFH-Gebiets zeigen kann, bei keinem Wirkungspfad.

Das Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23), in der Begründung zur vorliegenden Planung bisher fälschlicher Weise 'Naturschutzgebiet' genannt, ist im Nahbereich der Planung weitgehend flächengleich mit dem vorstehenden FFH-Gebiet NI 106. Daher werden keine offensichtlichen Anlässe gesehen, zu vermuten, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf die Integrität der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets zeigen kann.

Die beiden "Wertvollen Bereiche", zwei Lebensraumgebiete des Schwarzstorches (SST-LBR 421 und 422), liegen südlich in etwa 910 m und westlich in etwa 930 m. Der Schwarzstorch ist eine scheue, verborgen lebende Vogelart die als Kulturflüchter beschrieben wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Siedlungsstelle Heidwinkel mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" und den Gewerbenutzungen der Schachtanlagen Braunschweig-Lüneburg II (Heidwinkel I) bzw. Braunschweig-Lüneburg III (Heidwinkel II) nicht zum Lebensraum des Schwarzstorches zählt und dass die Schwarzstörche der 2020 festgestellten Lebensraumgebiete aufgrund der langzeitig etablierten Nutzungen am Heidwinkel durch diese nicht beeinträchtigt wurden. Die vorliegende Planung erzeugt keine Vergrößerung der schon zulässigen Störwirkung der rechtsverbindlichen Gewerbegebiete und der weiteren ansässigen Gewerbebetriebe. Die Planung wird daher als vereinbar mit den Lebensraumgebiete des Schwarzstorches gesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung hat noch nicht stattgefunden. Der Entwurf gibt an, dass derzeit Untersuchungen laufen. Eine Abstimmung zum Untersuchungsumfang hat nach hiesiger Kenntnis noch nicht stattgefunden. Es ist auch nicht dargelegt, welche Arten nach welcher Methodik untersucht werden. Insofern halte ich mir Nachforderungen offen.

Bemerkung:

Zum Entwurf des Bauleitplans wird der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in die Begründung eingearbeitet.

Entgegen der Annahme der Entwurfsbegründung (S. 18), dass das Urteil des Oberverwaltungsgericht Lüneburg (Urteil vom 07.09.2023, Az. 1 LB 18/23), eine Genehmigungspflicht der Waldumwandlung ausschließe, ist der nunmehr vorhandene Waldbestand kompensationspflichtig. Dazu erfolgte eine Auslegung des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Das Urteil behandelt den Fall, dass bei Aufstellung des B-Planes bereits Waldbestand vorhanden war, der bei der Aufstellung berücksichtigt worden ist (oder jedenfalls zu berücksichtigen gewesen wäre – wurde dies versäumt, so darf das Versäumnis nicht demjenigen zulasten gelegt werden, der innerhalb eines bestehenden B-Planes rechtmäßig bauen möchte). Im vorliegenden Falle hat sich der Bestand im Laufe der Jahre der Nicht-Nutzung des Geländes eigenständig entwickelt (oder sich zumindest weiter etabliert). Auch handelt es sich hier nun um eine völlig neue Sachlage, die sogar einer Änderung des bestehenden Plans bedarf. Innerhalb der Änderung sind zwischenzeitlich eingetretene Umstände vollumfänglich nach aktuell geltendem Recht zu berücksichtigen.

Damit unterliegen die Gehölzbestände sehr wohl den Bestimmungen des Waldrechts. Ich mache mir dahingehend die Stellungnahme des Beratungsforstamts Wolfenbüttel vom 16.06.2021 zu Eigen. Das Beratungsforstamt hatte zu diesem Zeitpunkt bereits eine Beurteilung im Zuge eines Bauantrags zur Erweiterung des sog. "Artenschutzzentrums" erstellt und die Waldeigenschaften festgestellt sowie den notwendigen Kompensationsbedarf hergeleitet. Eine erneute Beteiligung im Zuge dieses Verfahrens unter Übergabe der "Stellungnahme zur Ablehnung des Antrags […]" (Dr. Michael Schwarz, 05.04.2022) hat zwischenzeitlich stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass die damalige Einschätzung der Waldeigenschaft als fundiert und gut begründet bestätigt worden ist und in der Folge auch für dieses Verfahren die damalige Einschätzung weiterhin Bestand hat. Die Aussagen sind auch bei der parallel stattfindenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde zu berücksichtigen.

Da der vorliegende Entwurf noch unzureichend für die Beurteilung für den Kompensationsbedarf aus dem Waldrecht, dem Artenschutzrecht und der Eingriffsregelung heraus ist, kann zur Kompensationsmaßnahmen (Bedarf, Anforderungen) noch nicht Stellung genommen werden.

Bemerkung:

Zur Berücksichtigung des benannten OVG-Urteil vom 07.09.2023 (Az. 1 LB 18/23) ist unter dem 07.04.2024 eine den vorstehenden Abschnitt ersetzende Stellungnahme des Landkreises ergangen, siehe lfd. Nummer 1b dieser tabellarischen Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen.

Ebenso wie zum Flächennutzungsplan wäre eine kartographische Darstellung der Vorgaben der Raumordnung und Landschaftsplanung hilfreich, um die Lagebezüge herauszustellen (ggf. themenbezogen: alle für den Naturhaushalt relevanten Themen wie z.B. N2000, Biotopverbund, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur u. Landschaft, Erholung usw. in einer Abbildung). Da in der Entwurfsbegründung regelmäßig auf die Festlegungen des Alt-Planes Bezug genommen wird, wäre es hilfreich, ggf. eine Karte (maßstäblich) als Anhang beizufügen und darin den Bestands-Plan nachrichtlich über den Plan-Entwurf zu legen (evtl. in Graustufen halbtransparent oder auch Nachdigitalisierung der maßgeblichen Festlegungen).

Bemerkung:

Der Geltungs-/ Änderungsbereich der vorliegenden Planung wird im regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2008 entsprechend seines planungsrechtlichen Stands lediglich als "vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich" dargestellt. Die räumlichen raumordnerischen Festlegungen liegen folglich nur im Umkreis des Plangebiets. Vor diesem als übersichtlich betrachteten Hintergrund wird die rein textliche Behandlung der raumordnerischen Belange beibehalten.

In der textlichen Festsetzung 1.2 wird das Wohnen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter als zulässig erklärt. Unklar bleibt dabei, inwieweit die Zulässigkeit in Kombination mit der textlichen Festsetzung 1.3 zu sehen ist und ob diese Wohnnutzungen der beschriebenen Untergeordnetheit unterliegen sollen. Auch bleibt unklar, ob es eine Grenze für die Anzahl von Betriebsinhabern geben soll und somit auch eine Begrenzung für die Anzahl der zulässigen Wohnnutzungen. In Bezug auf die textliche Festsetzung 1.3 bleibt unklar, bei welchem Maß der Grundfläche/ Baumasse die erwähnte "Untergeordnetheit" noch gegeben ist. Eine zulässige Baumassenzahl ist zudem nicht festgesetzt. Im Hinblick auf eine zweifelsfreie Anwendung des B-Planes wäre es wünschenswert hier zumindest Anhaltspunkte und Werte festzulegen. Weiterhin lassen sich in der Entwurfsbegründung keinerlei Beweggründe erkennen, warum diese Festsetzung so getroffen wurde. Eine nicht begründete Festsetzung hat die Eigenart, dass diese im Zweifel nicht umgesetzt werden kann, bzw. ein Abweichen möglich erscheint. Festsetzungen die unbegründet sind, gehören nicht zu den Grundzügen der Planung. Bezüglich der zwei zuvor genannten Anmerkungen nicht deutlich abgegrenzt, welche Nutzung letztendlich überwiegt oder ob es am Ende dazu kommt das 40 % der ausgewiesenen Flächen SO1 und SO2 der Wohnnutzung/ Beherbergung dienen und "lediglich" 60 % Artenschutznutzung besteht.

Bemerkung:

Die Festsetzungen zum Wohnen werden dahingehend angepasst bzw. präzisiert, dass nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Wohnens vergleichbar den Regelungen des Gewerbegebietes nach BauNVO eingeräumt wird. Die Festsetzung einer Baumassenzahl ist zwingend nicht erforderlich. In Anpassung an die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans wird sie nach wie vor nicht vorgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 stellt auf einen Bezugspunkt zum jeweils nächstliegenden Punkt der Straßenverkehrsfläche ab. Eine Darstellung der gegebenen Höhen dieser Straßenverkehrsfläche ist dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht beigefügt. Es wäre im Hinblick auf die Anwendung des Planes wünschenswert – zumal die Straßenverkehrsfläche bereits fertiggestellt ist – wenn diese Höhen im Plan selbst oder einem dem B-Plan zu Grunde liegenden Straßenausbauplan mit Höhenangaben dargestellt werden.

Bemerkung:

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes ist planungsrechtlich vollständig und ausreichend. Die Festsetzungscharakteristik entspricht der der rechtskräftigen Urfassung. Sie wird daher beibehalten.

Zudem muss die Flächenanzahl der einzelnen SO-Gebiete im Bebauungsplan genau angegeben werden. Da hier auf die Festlegung einer GRZ in der sonst gängigen Art und Weise verzichtet worden ist und mit absoluten Zahlen gearbeitet wird, muss die Berechnungsgrundlage klar angegeben sein. Die Tiefe der Flächen ist derzeit nicht bekannt. Auch gebe ich bereits jetzt den Hinweis, dass eine spätere Teilung der Grundstücke ggf. zu Problemen in Bezug auf die festgesetzte GR führen kann.

Bemerkung:

Die Aussagen können nicht nachvollzogen werden. Die Größe der Sondergebiete SO_1 und SO_2 wurde in den Kapiteln 2.1.1 und 4.0 angegeben. Für diese Baugebiete wurden versiegelbare Grundflächen (GR, als Höchstmaß) als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung einer GR ist eine planerische Setzung in Abwägung u.a. zwischen der gewünschten baulichen Nutzung und der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie ist abschließend und vollständig. Die Bebaubarkeit ergibt sich nicht aus einer Berechnung, die vergleichbar der Festsetzung einer GRZ im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen ist.

Immissionsschutzrechtliche Vorgaben werden in dieser Entwurfsplanung nur unter Abschnitt 2.5 der Entwurfsbegrünung erwähnt. Im Hinblick auf das vorhandene, angrenzende Gewerbegebiet und der hier beabsichtigten Nutzung als Artenschutzzentrum werden Angaben getätigt. Jedoch wird in keiner Weise auf die weitreichenden Festsetzungen zu erlaubten Wohnnutzungen eingegangen. Diese wechselseitigen Schutzbedürfnisse (z.B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gebietserhaltungsanspruch des GE, "Tierimmissionen") sollten eine Berücksichtigung finden.

Bemerkung:

Die Planung wird dahingehend präzisiert und korrigiert, dass die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen, themenbasiert-spezialisierte gewerbliche Nutzungen sind, in denen gewerbegebietstypisch das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Schutzansprüche von Gewerbegebieten und die von in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigem Wohnen sind durch Normierung und Rechtsprechung ausreichend genau bestimmt, sodass weitergehende Prüfungen und Auseinandersetzungen nicht notwendig sind.

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 ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll. Für den Erstangriff müssen in einem Abstand < 120 m zum Objekt Entnahmestellen zur Verfügung stehen. Weitere können sich dann in einem Löschbereich von 300 m befinden.

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 sog. Schotterasen ist unzulässig.

Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes wird es erforderlich sein, durch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Feuerwehrzufahrten vorzusehen. Dies sollte bereits jetzt bei den Planungen berücksichtigt werden.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung als Hinweise des Trägers ergänzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung des genehmigten Nutzungsbestands den seinerzeitigen Anforderungen genügt hat und. bei geänderten Anforderungen angepasst worden ist. Da durch die vorliegende Planung die Nutzungsarten und -intensitäten (Sondergebiete "Artenschutzzentrum" statt uneingeschränkter Gewerbegebiete) sowie die Bebaubarkeit zurückgenommen werden, werden keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Löschwasserversorgung zukünftig nicht mehr ausreichend herstellbar sein sollte.

Die vorliegende Planung hat die Fläche mit Bepflanzungs- oder Pflanzerhaltungsvorgaben entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen deutlich reduziert. Vor diesem Hintergrund erscheint der angesprochene Bedarf für Feuerwehrzufahrten durch die Bepflanzungs- oder Pflanzerhaltungsflächen nicht nachvollziehbar begründet.

Gegen die vorgelegten Entwurfsunterlagen habe ich aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Die zum Gewerbegebiet führende Gemeindestraße weist in Teilbereichen für Radfahrende einen gemeinsamen Geh-/ Radweg auf. Ansonsten ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf dieser Straße die gemeinsame Führung von Radfahrenden und motorisierten Fahrzeugen möglich. Aufgrund der zeichnerischen Darstellung gehe ich davon aus, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge geschaffen werden sollen.

Bemerkung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 zum Teil 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, je nach Umfang durch eine archäologische Fachfirma, gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) notwendig, um historische Substanz zu dokumentieren. Bei Erdarbeiten können historische Bausubstanzen der ehemaligen MUNA angeschnitten oder zerstört werden, die archäologisch zu dokumentieren sind.

Im Übrigen greift § 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 (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.

In jedem Falle sind die Erdarbeiten rechtzeitig, spätestens 2 Wochen im Vorfeld, bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bemerkung:

Die gegebenen Informationen werden zur Ergänzung der Begründung genutzt.

Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um nachstehend aufgeführte zu übermittelnde Dateien:

- Raumbezug der Daten: ETRS89, UTM-Projektion Zone 32 N, EPSG-Code 25832
- Geltungsbereich der Planzeichnung als Vektorgrafik im Format XPlanGML
- Vollständige Planzeichnung inkl. Attribute (Sachdaten) in XPlanGML
- Geltungsbereich und Planzeichnung inkl. Attribute (Sachdaten) zusätzlich als Vektorgrafik im Format SHAPE
- Planurkunde bzw. Planausfertigung als PDF.

Zusätzlich zu den Vektordaten im XPlanGML ist die Planurkunde im PDF-Format (min. 300 dpi) zu liefern und im GML als BP_Plan/FP_Plan mit der Relation externe Referenz; XP_SpezExterne Referenz vom Typ "1030 – Rechtsplan" anzulegen.

- Das georeferenzierte und randbereinigte Rasterbild des Geltungsbereichs der Planzeichnung im Geotiff- oder PNG-Format (*.tif) und (*.tfw) oder (*.png) und (*.pgw) und im GML als BP_Plan mit der Relation RefScan, Datentyp XP_ExterneReferenz, Art = PlanMitGeoreferenz. Das georeferenzierte und randbereinigte Rasterbild soll direkt an der mathematischen Grenze (Mittellinie) des Geltungsbereiches geclippt werden, um später in einer Gesamtschau auch die Rasterbilder benachbarter Bauleitpläne georeferenziert darstellen zu können. Die Darstellung als Rasterbild eignet sich insbesondere für eine rechtssichere Darstellung der Planinhalte, die auf der Basis der Vektordaten (XPlanGML) nicht verlässlich zu erreichen ist. Die Auflösung der Rasterdaten soll mindestens 300 dpi betragen.
- Nebenzeichnungen inkl. Plangrundlage als georeferenzierte Rasterdateien (TIFF) mit Referenz zur XPlanGML. Die Auflösung der Rasterdaten sollte mindestens 300 dpi betragen.
- Bei Bebauungsplänen weitere Dokumente mit Referenz zur XPlanGML:
  - Begründung (inkl. aller fachlicher Abhandlungen, wie z.B. Gutachten, Umweltbericht etc.) als PDF
  - Planurkunde (ggf. mit Integriertem Entwurf und sonstigen Planzeichnungen) als PDF
  - Verfahrensberichte als PDF
  - Textliche Festsetzungen inkl. ggf. vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen/ Hinweisen… als PDF
  - Legende (Planzeichenerklärung) als PDF
  - ÖBV (ggf., wenn vorhanden) als PDF
  - Straßenausbauplan (ggf. wenn vorhanden/ zwingend bei Bezugspunktfestlegung innerhalb von Textlichen Festsetzungen)
  - Validierungsbericht als PDF

Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter gis@landkreis-helmstedt.de zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.

Bemerkung:

Die Vorgehensweisen bzw. Anforderungen sind bekannt und werden beachtet.

1b Landkreis Helmstedt **Stellungnahme vom 07.04.2024**

Mit Stellungnahme vom 17.01.2024 hat meine Untere Naturschutzbehörde Ihnen mitgeteilt, dass entgegen der Annahme in der Entwurfsbegründung der nunmehr vorhandene Waldbestand kompensationspflichtig sei. Sie dagegen führen an, das Urteil des OVG Niedersachsen vom 07.09.2023, Az. 1 LB 18/23 sei einschlägig, was die Anwendung des § 8 Abs. 2 Nr. 1.1. NWaldLG auch bei der o.a. Bauleitplanung beträfe.

Ich habe daher die Sach- und Rechtslage erneut geprüft.

Die Aufstellung der vorliegenden Planung stellt sich für die betroffene Teilfläche als Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" dar, um mit ihr dem dort bereits etablierten tierhaltenden Betrieb planungsrechtlich eine inhaltliche Fortentwicklung seiner Einrichtungen und baulichen Anlagen zu ermöglichen. Dazu werden die im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zu Sondergebieten für zoologische Nutzungen geändert. Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die zu erhaltenden Bäume entfallen im Geltungsbereich der Änderungsplanung vollständig.

Während die reine Umfirmierung der zulässigen Nutzung vom Gewerbegebiet zum Sondergebiet im vorliegenden Fall keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche und -fachliche Beurteilung hat und durch die im Vergleich zum Ursprungsplan weitaus geringere Flächeninanspruchnahme sogar eine Verbesserung beinhaltet, führt der Wegfall der o.g. Flächenausweisungen tatsächlich

zu einem neu zu beurteilenden Sachverhalt. Dabei beleuchtet das angeführte OVG-Urteil diesen Sachverhalt gerade nicht.

Wie aus eigener Anschauung und auch durch ältere Luftbildaufnahmen belegt, wird das Gebiet der ehem. MUNA Grasleben durch einen erheblichen Baum- und Strauchaufwuchs gekennzeichnet. Dies ist aus der militärischen Nutzung begründbar, da die Anlage damit gegen Angriffe aus der Luft gut getarnt war. In der zivilen Nachnutzung bis zur Erstellung des Ursprungsbebauungsplans hat sich dieser Bewuchs ausgebreitet oder zumindest erhalten. Um Flächen für die gewerbliche Nutzung zu entwickeln, wurde im Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan dieser Bewuchs dokumentiert, bewertet und mittels der genannten Festsetzungen planerisch sanktioniert. In den Pflanzlisten sind auch überwiegend Waldbäume aufgeführt. In der praktischen Bedeutung sind damit Flächen, die einer Bebauung zugänglich sind, gemäß des o.g. OVG-Urteils auch dann ohne gesondertes Verfahren zur Waldumwandlung rod- und bebaubar, wenn sich darauf Waldbäume entwickelt haben. Die Kompensation ist ja durch die vorgegebenen Festsetzungen erfolgt. Hier kann sich tatsächlich auf das genannte OVG-Urteil berufen werden.

Anders sieht es bei einer Überplanung dieser festgesetzten Grünflächen zu Naturschutzzwecken aus. Hier kann dagegen auch eine weitergehende Auslegung des genannten OVG-Urteils keine Hilfestellung leisten. Dieser Planansatz stellt die ausgewogene Kompensation des Ursprungsplans in Gänze infrage, was dann in der Änderungsplanung behoben werden müsste. Somit löst nicht die Änderung der Nutzung, sondern der Wegfall der Grünflächen mit den entsprechenden Maßgaben die notwendige Neubewertung aus.

Um das von meiner Unteren Naturschutzbehörde angemahnte waldrechtliche Verfahren zu vermeiden, empfehle ich daher, die im Ursprungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die zu erhaltenden Bäume zeichnerisch in den Geltungsbereich der Änderungsplanung zu übernehmen und in der Begründung als Bestand zu dokumentieren. Damit wären die formulierten Bedenken ausgeräumt.

Bemerkung:

Die in der Stellungnahme im vorletzten Absatz geäußerte Rechtsauffassung zum Umgang mit den bisher festgesetzten Grünflächen mit grünordnerischen Festsetzungen wird nicht geteilt, da sie in Widerspruch zum benannten Urteil (OVG Niedersachsen vom 07.09.2023, Az. 1 LB 18/23) und zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) steht.

Der genaue Bewuchszustand des vorliegenden Plangebiets zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" oder vorher ist hinsichtlich der Berücksichtigung von Waldbelangen unstrittig mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans am 15.03.1995 hinfällig geworden, da ein ggf. vorhandener Wald durch die Regelungen des Bebauungsplans (Urfassung) von Wald zu den festgesetzten Arten der Bodennutzung umgewandelt wurde. Daher ist es nicht weiter relevant, welche Nutzungsaufteilung, bspw. Waldflächen, vorher bestanden haben, wo sie lagen und ob bei der Sachverhaltsbetrachtung die Lage und Ausdehnung der Ladegleise einschließlich der zugehörigen Laderampen bzw. Ladestraßen der MUNA, die von ihrer Funktionalität her als frei von Gehölzbewuchs anzunehmen wären, (ausreichend) berücksichtigt wurden.

Das Gericht stellt in dem benannten Urteil zur Frage der baulichen Nutzbarkeit im Bereich eines Baugebiets fest:

"*Gemäß § 8 Abs. 1 NWaldLG bedarf eine Waldumwandlung demnach grundsätzlich einer vorherigen Genehmigung* […]. *Von dieser Genehmigungspflicht sind Waldumwandlungen ausgenommen, die die Tatbestandsvoraussetzungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 NWaldLG erfüllen.*

Im vorliegenden Fall gestattet § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG eine genehmigungs- und kompensationsfreie Rodung des Waldes. Nach dieser Vorschrift bedarf es einer

Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung."

§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG besagt zur Genehmigungspflicht im Wortlaut:

"*Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch 1. Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung* […]".

Das OVG-Urteil begründet im Weiteren zur Anwendung des NWaldLG:

"Die systematische Auslegung des Gesetzes und die Auslegung nach Sinn und Zweck bestätigen das Verständnis, wonach die Waldumwandlung schon dann 'erforderlich' im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG ist, wenn für das Grundstück in einem Bebauungsplan eine Nutzung zugelassen wird, die sich nicht verwirklichen lässt, ohne einen etwaig vorhandenen Wald ganz oder teilweise umzuwandeln (also insbesondere zu roden).

Dies ergibt sich aus Folgendem: Ersichtlich hat der Gesetzgeber allen Befreiungstatbeständen einen eigenen Anwendungsbereich geben wollen. Dies wird dadurch deutlich, dass er die Befreiungstatbestände alternativ nebeneinandergestellt hat ('oder'). Wenn aber nach den vorherigen Ausführungen ein Bebauungsplan nicht selbst Umwandlungen von Wald 'erfordern' (im Sinne von 'vorschreiben' oder 'erzwingen') kann, sondern nur Nutzungen zulassen kann, die sich nicht ohne Waldumwandlung verwirklichen lassen, muss allein diese Nutzungszulassung ausreichen, um eine Waldumwandlung zu 'erfordern'."

Die Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG betrifft Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne und städtebaulicher Satzungen. Die Regelung wird durch keine weitere Aussagen des Gesetzes eingeschränkt, weder durch eine Unterscheidung nach der in dem Bebauungsplan bzw. der städtebaulichen Satzung festgesetzten Art der Bodennutzung (z.B. Baugebiet oder Grünfläche) noch nach den Aspekten, ob zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der städtebaulichen Satzung eine Waldumwandlung erfolgt ist oder ob eine nunmehr zulässige Nutzung im Bereich einer vorhergegangenen Waldumwandlung liegt. Die Frage der Waldumwandlung bei Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der städtebaulichen Satzung ist mit deren In-Kraft-Treten rechtlich abgeschlossen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" bestand nach Planzeichenverordnung die Möglichkeit, die Art der Bodennutzung u.a. als "Grünfläche" oder als "Fläche für Wald" zu bestimmen. In dem Bebauungsplan wurden keine Flächen für Wald festgesetzt. Im vorliegend beplanten Änderungsbereich wurden hingegen öffentliche und private Grünflächen mit zwei ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen bestimmt:

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt in den Grünflächen:

a) Die vorhandenen Gras- und Krautfluren, sowie Hecken und Gehölzbestände [sind] *ständig zu unterhalten, zu pflegen und ggf. im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen* […].

b) Keine Zu und Ausfahrt zulässig.

Zudem werden die Grünflächen größtenteils zugleich als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, mit der textlichen Ergänzung:

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a+b zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung.

a) Der vorhandene, natürliche Bewuchs ist ständig zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartigen zu ersetzen […].

b) Innerhalb der Erhaltungsflächen sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.

Aus der Wahl der festgesetzten Art der Bodennutzung "Grünflächen" statt "Flächen für Wald", aus den Formulierungen der ergänzenden textlichen Festsetzungen und aus den Sachverhalten, dass die festgesetzten Gewerbegebiete überwiegend mit Lage der Baugrenzen an deren Rändern an die Grünflächen angrenzen ist ersichtlich, dass es planerische Absicht war, keinen Wald und keine Entwicklungsmöglichkeit zum Entstehen von Wald festzusetzen, letzteres auch weil ein solches aneinandergrenzen ein städtebaulicher und planungsrechtlicher Mangel wäre.

Bei den Nutzungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung besteht nicht nur bei Baugebieten, sondern auch bei anderen Arten der Bodennutzung wie Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen ein Nutzungs- und Genehmigungsanspruch nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG bei ansonsten festsetzungskonformen Nutzungen. Aus einer planungsrechtlich bestimmten "Grünfläche" mit Gehölzbewuchs oder aus einem festgesetzten Baugebiet wird durch den Unterhaltungs- und Pflegezustand keine planungsrechtliche "Fläche für Wald". Der Bebauungsplan schafft ein Bau- und Nutzungsrecht entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung bzw. der Art der zulässigen (Boden-) Nutzungen.

Vor dem Hintergrund, dass es durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und unter Beachtung des Artenschutzrechts ein Nutzungsrecht zur Herstellung der festgesetzten Grünflächen mit Gehölzbepflanzungen und Entfernung eines Waldcharakters gibt, kann eine städtebauliche Planung, die vorliegend festgesetzte Grünflächen mit Gehölzbewuchs in ein Sondergebiet "Artenschutzzentrum" ändert, keine Waldumwandlungspflicht nach NWaldLG auslösen. Die Stellungnahme nennt hierzu im Übrigen auch keine Rechtsgrundlage als Einschränkung oder Ergänzung des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG. Der in der Eingriffsregelung der vorliegenden Planung einzustellende Ist-Zustand ergibt sich aus den festgesetzten Nutzungen, der Plan-Zustand ergibt sich aus den zukünftig geltenden Nutzungen. Soweit die Bilanz der Flächenwerte kein maßgebliches Defizit an Werteinheiten ergibt, steht die Eingriffsregelung der Zulässigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Die ausgewogene Komposition der Bodennutzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird dann durch eine andere ausgewogene Komposition im Änderungsbereich ersetzt. Damit ist den planungsrechtlichen Erfordernissen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans entsprochen. Die Änderung einer bestehenden planungsrechtlichen Komposition führt nicht zu einer Abweichung bei den Regeln zur Feststellung des Ist-Zustands. Sie löst per se auch keine Waldumwandlungspflicht nach NWaldLG aus.

Die in der Stellungnahme vorgenommene Unterscheidung nach einer waldumwandlungsfreien Änderung des Bebauungsplans im Bereich bisher festgesetzter Gewerbegebiete und einer waldumwandlungspflichtigen Änderung im Bereich bisher festgesetzter Grünfläche steht in Widerspruch zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG. Der Unterscheidung wird entsprechend der vorstehenden Erläuterungen nicht gefolgt.

2 Regionalverband Großraum Braunschweig **keine Stellungnahme**

3 NLStBV, regionaler GB Wolfenbüttel **keine Stellungnahme**

4 NLStBV, GB 4, Dez. 42 – Luftverkehr **keine Stellungnahme**

5 NLStBV, GB 2, Dez. 22 – Planung und Umweltmanagement **keine Stellungnahme**

6 Aller-Ohre-Ise-Verband, Gifhorn **Stellungnahme vom 20.08.2024**

keine Bedenken

7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover Stellungnahme vom 17.09.2024

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Baugrund

Im Untergrund des Standorts liegen bereits nahe der Geländeoberfläche lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und mit bis zu 2 Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. [Anm.: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1XLOROaN].

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Bergbau: Ost

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen in der Nachbarschaft zu einem Tiefbaubetrieb zur Gewinnung von Bodenschätzen.

Betriebsname	**Unternehmen**
Heidwinkel (Braunschweig Lüneburg)	
Grasleben (Braunschweig Lüneburg)	

Wir bitten darum, sich mit dem/ den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus [Anm.: https://www.lbeg.niedersachsen.de/download/189660/Rundverfuegung_Abstand_von_Windkraftanlagen_WEA_zu_Einrichtungen_des_Bergbaus.pdf] verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

Hinweise

Sofern Hinweise zu Salzabbauberechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Bemerkung:

Die gegebenen Informationen waren bereits z.T. Bestandteil der Begründung; weitere Teile werden ergänzt. Die Rechteinhaberin der bergrechtlichen Bewilligungsfelder "Braunschweig Lüneburg (I und II)", die K+S Minerals and Agriculture GmbH, wurde am Planverfahren beteiligt. Sie hat keine Stellungnahme abgegeben.

8 Avacon Netz GmbH, Salzgitter — Stellungnahme vom 21.08.2024

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

9 Landwirtschaftskammer Niedersachsen — keine Stellungnahme

10 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen — keine Stellungnahme

11 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig — keine Stellungnahme

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

keine Bedenken

13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig — Stellungnahme vom 19.09.2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstückversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Bemerkung:

Die Bestandsleitung wurden tlw. auf Privatgrund errichtet, der bisher als Gewerbegebiet festgesetzt war und vorliegend als SO_1 überplant wird. Es ist daher davon auszugehen, dass eine privatrechtliche Sicherung der Leitungen erfolgt ist. Eine Weitergabe des Leitungsplans ist nicht zulässig. In der Begründung erfolgt ein Hinweis auf den Leitungsbestand, zur umfassenden Information und zur Beachtung bei nachfolgenden Planungen.

14 Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Bonn — keine Stellungnahme

15 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 Planungen.

16 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg **keine Stellungnahme**

17 LSW Netz GmbH & Co. KG **Stellungnahme vom 29.08.2024**

keine Bedenken

18 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig **Stellungnahme vom 19.08.2024**

keine Bedenken

19 Nds. Landesforsten - Forstamt Wolfenbüttel **keine Stellungnahme**

20 BAIUD der Bundeswehr (BAIUD) **Stellungnahme vom 20.08.2024**

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange **keine Einwände**.

21 Industrie- und Handelskammer Braunschweig **Stellungnahme vom 26.08.2024**

keine Bedenken

22 Handwerkskammer Braunschweig–Lüneburg–Stade **Stellungnahme vom 20.09.2024**

keine Bedenken

23 K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk BS-LG **keine Stellungnahme**

24 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg **Stellungnahme vom 19.09.2024**

Mit Ihrer o.g. E-Mail vom 19.08.2024 an das Funktionspostfach TOEB.NI@bundesimmobilien.de der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), dass der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben in seiner Sitzung am 06.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" beschlossen hat. Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Erweiterung des im Geltungsbereich ansässigen Artenschutzzentrums um diverse Gehege und Gebäude sowie einen verbesserten Eingangsbereich mit zugeordneten KFZ-Stellplätzen für die Zoobesucher zu schaffen. In diesem Zuge geben Sie im Rahmen der Trägerbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen nimmt die BImA als Trägerin öffentlicher Belange und Eigentümerin wie folgt Stellung:

Es wird festgestellt, dass die BlmA-eigene Wirtschaftseinheit (WE) '107561 - ehem. Muna I Grasleben-Heidwinkel, im Geltungsbereich der Planungsregion belegen ist. Aus Sicht der BlmA bestehen zum derzeitigen Stand der Planungen **keine Bedenken**. Bei Änderung der Planungen wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.

25 Finanzamt Braunschweig-Helmstedt **keine Stellungnahme**

26 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 26.08.2024

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Bemerkung:

Der Gemeinde Grasleben liegen keine eigenen Informationen zu einer Belastung des Geländes durch Abwurfkampfmittel vor. Daher empfiehlt die Gemeinde grundsätzlich, vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine Auswertung der Kriegsluftbilder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) einzuholen.

27 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt **keine Stellungnahme**

28 KVG Braunschweig mbH, Salzgitter **keine Stellungnahme**

29 Agentur für Arbeit Helmstedt **keine Stellungnahme**

30 Polizeikommissariat Helmstedt, SG Verkehr **Stellungnahme vom 26.08.2024**

Der ehemalige MUNA-Bereich ist verkehrlich voll erschlossen und aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen seitens der PI Wolfsburg-Helmstedt derzeit weder Bedenken noch Ergänzungswünsche.

31 Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben **keine Stellungnahme**

32 Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter **keine Stellungnahme**

NACHBARGEMEINDEN

N1 Gemeinde Grasleben, über: Samtgemeinde Grasleben **keine Stellungnahme**

N2 Gemeinde Mariental, über: Samtgemeinde Grasleben **keine Stellungnahme**

N3 Gemeinde Querenhorst, über: Samtgemeinde Grasleben **keine Stellungnahme**

N4 Gemeinde Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben **keine Stellungnahme**

N5 Stadt Helmstedt **keine Stellungnahme**

N6 Gemeinde Bahrdorf, über: Samtgemeinde Velpke **keine Stellungnahme**

N7 Stadt Oebisfelde-Weferlingen **keine Stellungnahme**

ÖFFENTLICHKEIT (DRITTE)

Stellungnahmen zum frühzeitigen Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht eingegangen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

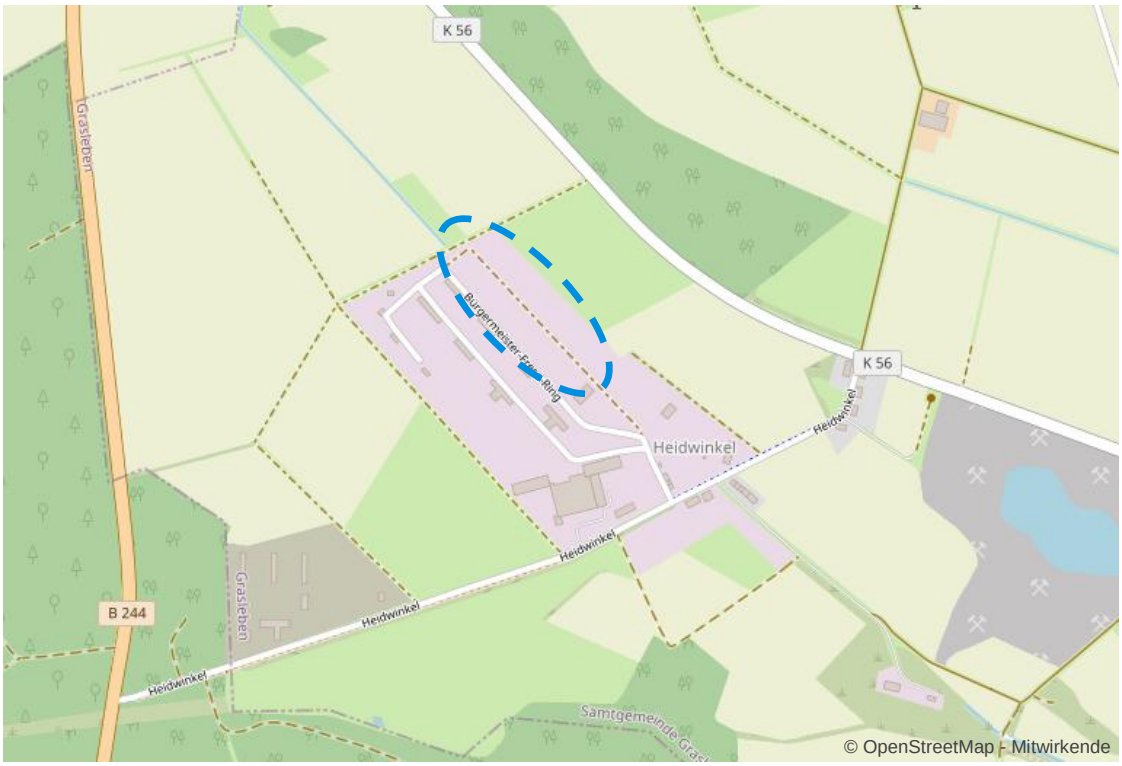
BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			**1**
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 18.09.2024	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	9
3	NLStBV, regionaler GB Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	11
4	NLStBV, GB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme	11
5	NLStBV, GB 2, Dez. 22 – Planung und Umweltmanagement	keine Stellungnahme	11
6	Aller-Ohre-Ise-Verband, Gifhorn	Stellungnahme vom 20.08.2024	11
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 17.09.2024	12
8	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 21.08.2024	13
9	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnahme	13
10	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnahme	13
11	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	13
12	Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 05.09.2024	13
13	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	Stellungnahme vom 19.09.2024	13
14	Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Bonn	keine Stellungnahme	13
15	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 12.09.2024	13
16	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg	keine Stellungnahme	14
17	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 29.08.2024	14
18	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 19.08.2024	14
19	Nds. Landesforsten - Forstamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	14
20	BAIUD der Bundeswehr (BAIUD)	Stellungnahme vom 20.08.2024	14
21	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 26.08.2024	14
22	Handwerkskammer Braunschweig–Lüneburg–Stade	Stellungnahme vom 20.09.2024	14
23	K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk BS-LG	keine Stellungnahme	14
24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	Stellungnahme vom 19.09.2024	14
25	Finanzamt Braunschweig-Helmstedt	keine Stellungnahme	15
26	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 26.08.2024	15
27	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	15
28	KVG Braunschweig mbH, Salzgitter	keine Stellungnahme	15
29	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	15
30	Polizeikommissariat Helmstedt, SG Verkehr	Stellungnahme vom 26.08.2024	16
31	Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	16
32	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	16

NACHBARGEMEINDEN			**16**
N1	Gemeinde Grasleben, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	16
N2	Gemeinde Mariental, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	16
N3	Gemeinde Querenhorst, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	16
N4	Gemeinde Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	16
N5	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	16
N6	Gemeinde Bahrdorf, über: Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	16
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	16

ÖFFENTLICHKEIT (DRITTE)		**16**
Stellungnahmen zum frühzeitigen Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht eingegangen.		16

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" 1. Änderung



Stand Entwurf: 05/ 2026
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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	6
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**7**
2.1	Begründung der Festsetzungen	7
2.1.1	Sondergebiete (SO) "Artenschutzzentrum"	7
2.1.2	Straßenverkehrsfläche, verkehrliche Erschließung	10
2.1.3	Ver- und Entsorgung	10
2.1.4	Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz	10
2.1.5	Sonstige Planzeichen	12
2.2	Baugrund	13
2.3	Brandschutz	15
2.4	Denkmalschutz	15
2.5	Immissionsschutz	16
2.6	Kampfmittelbelastung	16
3.0	**Eingriffsregelung**	**16**
4.0	**Umweltbericht**	**21**
4.1	Einleitung	21
4.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	21
4.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	22
4.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
4.2.2	Schutzgut Fläche	30
4.2.3	Schutzgut Boden	30
4.2.4	Schutzgut Wasser	33
4.2.5	Schutzgut Klima/ Luft	35
4.2.6	Schutzgut Landschaft	37
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
4.2.8	Schutzgut Mensch	40
4.3	Andere Planungsmöglichkeiten	41
4.4	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	42
4.5	Zusatzangaben	42
4.5.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	42
4.5.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	42
4.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	42
4.5.4	Quellenangaben	43
5.0	**Flächenbilanz**	**44**
6.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**44**
7.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**45**
8.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**46**
8.1	Planungsziel	46
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	46
9.0	**Verfahrensvermerk**	**46**

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Grasleben als Teil der Samtgemeinde Grasleben liegt nördlich der Kreisstadt Helmstedt. Die an die Gemeinde angrenzenden Verwaltungseinheiten im Kreisgebiet sind im Nordwesten die Gemeinde Querenhorst (ebenfalls SG Grasleben) sowie westlich und südlich das gemeindefreie Gebiet Mariental (Forstfläche). Östliche Nachbarin im Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt) ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Die Gemeinde Grasleben erstreckt sich über rd. 11,27 km²; sie hatte 2.316 Einwohner und Einwohnerinnen per 31.12.2024 [1].

Die vorliegende Planung betrifft eine rd. 3,45 ha große Fläche im Ortsteil Heidwinkel. Der Ortsteil wird in der Umgebung des Änderungsbereichs überwiegend als Gewerbegebiet genutzt. Dabei handelt es sich um die zivile Nachnutzung auf dem großflächigen Gelände der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (MUNA) Grasleben. Mit der Planung wird im Geltungsbereich im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzung und deren geplanten Ausbau planungsrechtlich von bisher Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO in Sondergebiete nach § 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" geändert. Dabei wird auch die Lage der Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" an die Lage und Ausdehnung des Straßenflurstücks angepasst.

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. Sie 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 wesentlichen Ziele [*Z*] und Grundsätze [*G*] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegen muss. Die festgelegten Sachverhalte werden jeweils mit Verweis auf das Kapitel der beschreibenden Darstellung genannt.

[1] LSN: Landesamt für Statistik: LSN-Online (www1.nls.niedersachsen.de): Tabelle A100001G: Bevölkerung und Katasterfläche in Niedersachsen.

Landes-Raumordnungsprogramm

Derzeit gilt das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 im Stand der Änderung von 2022[2]. Derzeit wird das Landes-Raumordnungsprogramm fortgeschrieben[3]. Wesentliche Zielvorgaben [*Z*] der Landesplanung bzw. deren geplanter Fortschreibung sind für das Plangebiet und die Gemeinde Grasleben ~~sind~~:

- System der zentralen Orte – LROP 2017, Kap. 2.2:
  - Oberzentraler Verbund Braunschweig – Salzgitter – Wolfsburg.
  - Mittelzentrum Helmstedt.
- Vorranggebiet Natura-2000 – LROP 2017, Kap. 3.1.3:
  Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (FFH 106; EU-Nr. 3631-331), Lagekorrektur durch LROP-Fortschreibung, südwestlich an das Gebiet Heidwinkel angrenzend.
- Vorranggebiete Biotopverbund – LROP 2017, Kap. 3.1.2:
  - Flächenhaft: FFH-Gebiet 106. Lagekorrektur durch LROP-Fortschreibung.
  - Linienförmig: Niederung der Uhrau und des Ihlepfuhlgrabens.
- Vorranggebiete Rohstoffgewinnung – LROP 2017, Kap. 3.2.2:
  Nr. 279: Lagerstätte 1. Ordnung von Quarzsand und Quarzit, südöstlich zwischen Heidwinkel und Grasleben.
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung – LROP 2017, Kap. 3.2.4:
  Nr. 95: Raum Grasleben – Mariental.
- Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecken – LROP 2017, Kap. 4.1.2:
  Helmstedt – Grasleben (– Weferlingen)
  der LWS Lappwaldbahn Service GmbH, Streckennr. 1945.
- Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße – LROP 2017, Kap. 4.1.3:
  Im Verlauf der B 244. Lagekorrektur durch LROP-Fortschreibung.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008[4], das das Plangebiet wie die übrige Fläche des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" nachrichtlich als "vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich" darstellt. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP. Dessen 1. Entwurf[5] zeigt im Plangebiet entsprechend die gleiche nachrichtliche Darstellung. Ferner hat der Regionalverband beschlossen, zur Beschleunigung der Planungen zur Windenergienutzung dieses Planungsthema unabhängig von und herausgelöst aus der Neuaufstellung mit einem sachlichen Teilprogramm Windenergie zu behandeln[6]. Die

---

[2] LROP 2017: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch: Verordnung zur Änderung der VO über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

[3] LROP FORTSCHREIBUNG: Entwurf zur Änderung der VO über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen: Beteiligungsverfahren (Nds. MBl. 2025, Nr. 157).

[4] RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, geändert durch: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung Windenergienutzung".

[5] RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Stand: 1. Entwurf 2025.

[6] RROP TP WIND: Neuaufstellung des sachlichen Teilprogramms Windenergie für den Großraum Braunschweig. Stand: Entwurf 2025 vom 05.12.2024.

im Entwurf 2025 des sachlichen Teilprogramms Windenergie geplanten Vorranggebiete Windenergienutzung liegen weitab der vorliegenden Planung und berühren sie nicht. Die geplanten Festlegungen der in Aufstellung befindlichen regionalplanerischen Entwürfe sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Die wesentlichen regionalplanerischen Festlegungen mit Bezug zur~~mit Relevanz für die~~ vorliegenden Planung sind:

- Funktionszuweisung System der zentralen Orte:
  - Oberzentraler Verbund Braunschweig – Salzgitter – Wolfsburg [*Z* – II 1.1.1 (4 & 5)]
  - 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 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (FFH 106; EU-Nr. 3631-331).
- Vorranggebiet (VR) Natur & Landschaft [*Z* – III 1.4 (6)/(8)]:
  Südlich an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend.
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft [*G* – III 1.4 (9)]:
  An den Ortsteil Heidwinkel angrenzend, soweit nicht VR Natur & Landschaft.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials [*G* – III 3 (3)]:
  Nördlich, westlich und südlich an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend.
- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung [*Z* – III 2.3 (3)]:
  Quarzsand- und Quarzit-Lagerstätte 1. Ordnung,
  südöstlich in etwa 440 m, zwischen Heidwinkel und Grasleben.
- Vorbehaltsgebiet Erholung [*G* – III 2.4 (5); wird im 1. Entwurf der Neuaufstellung aufgegeben]: Allseitig an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend.
- Vorranggebiete Trinkwassergewinnung [*Z* – III 2.5.2 (6)]:
  - Vorranggebiet ohne Hintergrund eines Trinkwassergewinnungs- oder Trinkwasserschutzgebiets, nordöstlich des Änderungsbereichs in rd. 690 m.
  - Vorranggebiet zugleich Trinkwassergewinnungsgebiet "Mariental" (TWGG Nr. 03154401101), südlich des Änderungsbereichs in rd. 950 m.
  - Vorranggebiet, zugleich Trinkwasserschutzgebiet "Rümmer" (WSG Nr. 03154404101), Schutzzone III B, nördlich in rd. 3,1 km.
- Vorranggebiete Schienenverkehr [*Z* – IV 1.3 (2)]:
  - Sonstige Eisenbahnstrecke Helmstedt – Grasleben (– Weferlingen) der LWS Lappwaldbahn Service GmbH, Streckennr. 1945.
- Vorranggebiete Straßenverkehr [*Z* – IV 1.4 (2)]:
  - Hauptverkehrsstraße im Verlauf der B 244.
  - Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung im Verlauf der L 65 und der K 56.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung, im Wesentlichen Festsetzung als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" statt zuvor Gewerbegebiete (ohne Einschränkungen der Art der Bodennutzung nach BauNVO), 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 Gemeinderat beschlossen. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) im zuletzt geänderten Stand.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2023)
  in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) im zuletzt geänderten Stand.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
  im zuletzt geänderten Stand.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
  vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) im zuletzt geänderten Stand.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst mit rd. ~~2,9~~3,44 ha den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Heidwinkel. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des am 15.03.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben". Für die Nutzung durch das Artenschutzzentrum Grasleben werden im Wesentlichen zwei Sondergebiete "Artenschutzzentrum" statt bisher Gewerbegebiete festgesetzt. Ferner werden eine private Grünfläche und eine Straßenverkehrsfläche für die im bzw. am Geltungs-/ Änderungsbereich liegenden Anteile des Bürgermeister-Frese-Rings bestimmt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben stellt im Geltungs-/ Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Durch die parallel in Aufstellung befindliche 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Darstellung mit gleicher Planungsabsicht durch die einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" ersetzt. Die vorliegende Planung wird erst nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung in Kraft gesetzt werden und dadurch dann aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird computergestützt digital erstellt und in der Urkunde im Maßstab 1: 1.000 ausgegeben.

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

Die Aufstellung der vorliegenden Planung wird erforderlich, um mit ihr im Geltungs-/ Änderungsbereich dem dort vorhandenen Artenschutzzentrum Grasleben planungsrechtlich eine Fortentwicklung seiner Einrichtung u.a. durch Ausbau seiner Anlagen zur zoologischen Tierhaltung zu ermöglichen. Im Geltung-/ Änderungsbereich sind in der Urfassung des Bebauungsplans neben der prinzipiell im Ausbau vorhandenen Straßenverkehrsfläche im wesentlichen Gewerbegebiete, ~~private~~ Grünflächen sowie, diese beiden Kategorien überlagernd, verschiedene Regelungen zum Erhalt vorhandenen Bewuchses sowie zu dessen Ergänzung festgesetzt.

Die Spezialisierung der zulässigen baulichen Nutzung von bisher Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO, die in dem dort bestimmten Nutzungsspektrum nicht beschnitten wurden, in

Sondergebiete "Artenschutzzentrum", deren Emissionspotenzial deutlich unter dem von Gewerbegebieten liegt, sowie die Verringerung der planungsrechtlichen Versiegelbarkeit des Bodens bewirken, dass die maximal möglichen Auswirkungen der Gebietsnutzungen gegenüber dem bisher zulässigen Stand zurückgehen werden. Die Festsetzung einer zwar spezialisierten, aber nach wie vor gewerblichen Nutzbarkeit im Geltungs-/ Änderungsbereich bewirkt auch, dass der Schutz der umliegenden Gewerbegebiete auf eine ungestört fortsetzbare gewerbliche Nutzung im Rahmen des in Kraft getretenen Bebauungsplans gewahrt wird.

In der vorliegenden Planung ist aufgefallen, dass das heutige Flurstück 19/13 des Bürgermeister-Frese-Rings teilweise eine andere Lage und Ausdehnung hat, als bei der Aufstellung der Urfassung seinerzeit angepasst an den Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden ist. Die Ursache der Diskrepanz konnte nicht festgestellt werden. Der Fehler wird mit der vorliegenden Planung behoben, wodurch das zukünftige Sondergebiet SO_1 zwischen zwei Armen des Bürgermeister-Frese-Rings etwas schlanker und die östlicher liegenden Sondergebiete SO_2 und SO_3 etwas breiter werden als die jeweiligen, bisherigen Gewerbegebiete.

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 Begründung der Festsetzungen

2.1.1 Sondergebiete (SO) "Artenschutzzentrum"

Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO im Ortsteil Heidwinkel im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" zwei Sondergebiete (SO_1 und SO_2) jeweils mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" statt zuvor Gewerbegebiete festgesetzt. Die Grundfläche der Sondergebiete beträgt insgesamt rd. ~~2,6~~3,13 ha (SO_1 2,10 ha; SO_2 ~~0~~1,02~~5~~ ha).

Im Geltungsbereich besteht das Artenschutzzentrum Grasleben, eine zugelassene zoologische Einrichtung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz mit der konzeptionellen Ausrichtung als Artenschutzzentrum, das der Erhaltungszucht sowie der Vermittlung und Mehrung des Naturschutz- bzw. des Artenschutzgedankens in der Bevölkerung dient. Der vorgesehene räumliche Ausbau dieser Einrichtung ist auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mit dem zulässigen Nutzungsspektrum eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO vereinbar. Der vorgesehene Ausbau des Artenschutzzentrums benötigt auf dieser Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) die Festsetzung von auf diesen speziellen Nutzungszweck angepassten Baugebieten, was mit der Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" und durch die zugehörigen textlichen Festsetzungen der Ziffer 1 erreicht wird. Durch diese Definition einer spezialisierten gewerblichen Nutzung werden im Übrigen die Schutz- bzw. Erhaltungsansprüche der angrenzenden Gewerbegebiete gewahrt.

Außer der gewerblichen Nutzung "Artenschutzzentrum" sind durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.3 ausnahmsweise auch Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Diese Nutzungszulässigkeit wird ergänzt, um damit eine Angleichung an die Regelungen zum speziellen Wohnen in Gewerbegebieten des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO herzustellen. In die Festsetzungen der Ziffer 1.3 wurde zudem die Zulässigkeit von Beherbergungsgebäuden aufgenommen, um diese Nutzung nur im Rahmen der Unterordnung unter die Hauptnutzung "Artenschutzzentrum" zu ermöglichen.

Das Umfeld des Plangebiets wird nach Norden und Nordosten außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" ackerbaulich genutzt. In südwestliche und südöstliche Richtungen folgen ~~weiterhin~~Flächen, die im Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" als Gewerbegebiete festgesetzt sind und~~e Flächen mit~~ entsprechend genutzt werden ~~Nutzungen~~. Aufgrund dieser genehmigten und etabliert vorhandenen, problemfreien Nutzungssituation kann unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ein auskömmliches Nebeneinander der zulässigen Nutzungen auch weiterhin erwartet werden.

Der Geltungs-/ Änderungsbereich wird etwa seit den 1930er Jahren baulich genutzt. Er ist daher verkehrlich voll erschlossen und kann grundsätzlich in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

Der gesamte Bereich der ehemaligen MUNA Grasleben und damit auch der vorliegende Planbereich wurde vor Übergabe des Geländes in zivile Nutzung auf Kampfmittel bzw. Rüstungsaltlasten untersucht und grundsätzlich beräumt. Dennoch wird das Gelände durch die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt als Rüstungsaltlast mit "geringen rüstungsspezifischen Belastungen" geführt. Als Datum der letzten Aktualisierung wird der 31.07.1997 genannt. ~~S~~Die Behörde empfiehlt, vertiefende Untersuchungen des Oberflächenwassers sowie Bodenuntersuchungen bei Nutzungsänderungen vorzunehmen [7].

Maße der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt.

Mit der vorliegenden Planung wird im Geltungs-/ Änderungsbereich die bisherige Gliederung in Gewerbegebiete mit einer hohen Versiegelbarkeit und mit zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten, überlagernden grünordnerischen Festsetzungen (teilweise auch auf privater Grünfläche) als Ausgleich aufgegeben. Die abschirmende Funktion der grünordnerischen Festsetzungen zwischen der gewerblichen Hauptnutzung und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird aufgrund der auf die Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" begrenzten gewerblichen Nutzung für nicht mehr notwendig erachtet. Die in den ~~beiden~~ Sondergebieten zulässige Grundflächen werden entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschieden behandelt.

Im Sondergebiet~~Versiegelung wird durch die festgesetzten versiegelbaren Grundflächen (GR) von 5.000 m² im~~ SO_1 liegen die Gehege und der überwiegende Teil der besucherorientierten Einrichtungen und Anlagen, die weitgehend den Hauptnutzungen des Artenschutzzentrums zuzurechnen sind. Aufgrund dieses besonderen städtebaulichen Anspruchs wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Durch die ergänzende textliche Festsetzung Ziffer 2.1 wird erreicht, dass der Anteil der versiegelbaren

[7] NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem: www.nibis.lbeg.de/cardomap3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Thema Altlasten >Rüstungsaltlasten.

Fläche im SO_1 bis zu 5.950 m² beträgt und damit der Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung auf dieses bestimmte Maß begrenzt wird.

Im Sondergebiet SO_2 sind u.a. im östlichen Bereich die Besucherstellplätze vorgesehen. Die dort bestimmte Grundfläche (GR) wird eng begrenzt auf die vorgesehene Nutzungsfläche mit 6.300 m² als Höchstmaß festgesetzt, um auch hier den Eingriff durch Versiegelung zu minimieren. Ergänzend wird textlichen Festsetzung Ziffer 2.2 bestimmt, dass eine Überschreitung der GR GRZ durch Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bestimmten Nebenanlagen, z.B. Garagen und Stellplätze, ausgeschlossen wird, um auch dadurch den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. ~~bestimmt. Die Größen fußen einerseits auf dem vom Betreiber des Artenschutzzentrums angegebenen Bedarf. Andererseits w~~Damit wird auch erreicht, dass die vorliegende Planung in der Gesamtschau des~~en damit im~~ Geltungs-/ Änderungsbereichs eine weitestgehend neutrale Eingriffsregelung aufweist, siehe Kap. 3.0 – Eingriffsregelung ~~relativ geringe maximal versiegelbare Flächen bestimmt, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu begrenzen und um sie gegenüber den bisher in den Gewerbegebieten der Urfassung zulässigen Maßen deutlich zu reduzieren~~. Dieser Ausschluss der Überschreitung erfolgt auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Des Weiteren werden die Bauwerkshöhen begrenzt. Für die Gebäude wird aus den bisher geltenden Festsetzungen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen übernommen. Da diese Begrenzung weiterhin auch auf den benachbarten Flächen gilt, wird damit eine einheitliche Höhengliederungssystematik der Baukörper in der Siedlungsstelle fortgesetzt. Zur gebietstypischen Nutzung gehören allerdings auch hallenförmige Gebäude oder zahlreiche Gehege, deren Höhe sich nicht durch die Zahl der Vollgeschosse steuern lässt. Deshalb wird ergänzend eine Oberkannte baulicher Anlagen als Höchstmaß~~, die keine Gebäude sind,~~ mit 16~~5~~ m über Bezugspunkt festgesetzt. Auch diese Begrenzungshöhe ist aus dem Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans übernommen. Damit wird erreicht, dass ~~auch~~ die ~~baulichen Anlag~~Höhen von hallenartigen Gebäuden oder der Gehege mit Sicherheitsnetzen oder von Volieren sich in die Höhenentwicklung der Umgebung bzw. eines typischen Gewerbegebiets einfügen~~t~~ und Auswirkungen auf das Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung des umgebenden Baumbestands, vermieden werden. Als Bezugspunkt wird der nächstliegende Punkt der Straßenverkehrsflächen bestimmt, um der Regelung einen direkten Ortsbezug zu geben und um eine einfache Anwendbarkeit zu erreichen.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestimmt, die im Allgemeinen auf den Grenzen der Sondergebiete liegen. Dies wird nötig, um Gebäude und Stallungen auch angrenzend an die Straßenflächen, realisieren zu können. Im Effekt kann dadurch sowohl eine abwechslungsreich gestaltbare Gliederung der Parklandschaft in der Binnenwirkung wie auch in der Außenwirkung gegenüber dem öffentlichen Raum der Straßenverkehrsfläche erreicht werden. Durch die gewählte Vorgehensweise soll zudem dem Artenschutzzentrum die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke für die Hauptanlagen ermöglicht werden. Die Belange der Bauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und zu berücksichtigen.

~~Abweichend davon~~Ebenfalls für eine hohe Flexibilität bei der räumlichen Nutzung der Grundstücke werden die Baugrenzen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie bisher ohne~~mit einem~~ Abstand ~~von 2 m~~ geführt. Im SO_3 liegt der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrs-

fläche bei 3 m, da die Fläche eher einen Nebenbereich des Artenschutzzentrums beinhaltet und deshalb hier der übliche Mindestabstand nach niedersächsischer Bauordnung gelten soll~~, für ein unbeeinträchtigtes nebeneinander von baulicher Nutzung und Grünstruktur~~.

Da in den südöstlich angrenzenden Baugebieten die Baugrenzen in der Urfassung des Bebauungsplans mit Abständen von 7 m bzw. 10 m zu den Straßenverkehrsflächen geführt wurden, ~~ist~~ wird es dorthin an den Grenzen des Geltungsbereichs ~~zu den angrenzenden Baugebieten~~ notwendig, ~~s~~die Baugrenzen teilweise auf der Geltungsbereichsgrenze liegend festzusetzen, um den Anschluss an die benachbarte Lage der Baugrenzen herstellen zu können.

2.1.2 Straßenverkehrsfläche, verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich schließt mit rd. 0,31~~24~~ ha einen Teil der Straße Bürgermeister-Frese-Ring mit ein, der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Straßenverkehrsfläche verläuft zwischen den ~~beiden~~ Sondergebieten SO_1 sowie SO_2 und SO_3. Sie fungiert somit als deren Zu- und Abfahrtmöglichkeit und stellt über die Straße Heidwinkel die Verbindungen zur westlich gelegen B 244 (Velpke – Helmstedt) sowie zur östlich gelegen K 56 (Grasleben – Querenhorst) her und somit in das regionale Straßennetz. Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans werden Lage und Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche des Bürgermeister Frese-Rings an die tatsächliche vorhandene Situation des Straßenflurstücks 19/13 angepasst.

Nächstliegender 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. Der nächstliegende Zugang zum öffentlichen Schienenpersonenverkehr besteht in Helmstedt.

2.1.3 Ver- und Entsorgung

Die auf dem privaten Baugrundstück liegende Trinkwasserleitung wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und zusammen mit der als Leitungsschutzstreifen zugeordneten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastenden Fläche festgesetzt. Die Leitung dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Im Übrigen wird der Geltungs-/ Änderungsbereich etwa seit den 1930er Jahren baulich genutzt. Er ist daher grundsätzlich erschlossen und kann in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die LSW Energie GmbH & Co. KG (Wolfsburg). Der Wasserverband Vorsfelde ist für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zuständig, der Landkreis Helmstedt für die Müllentsorgung.

2.1.4 Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz

Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB von rd. 0,01 ha fest. Die Fläche ergibt sich aus der Anpassung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche an das tatsächlich vorhandene Straßenflurstück, dass südwestlicher liegt als in der Urfassung des Bebauungsplans bestimmt war. Dadurch wird eine bisher westlich der Verkehrsfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche etwas verkleinert und stattdessen östlich die dort außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende 15 m breite private Randeingrünung infolge der damit begründeten planerischen Konzeption mit einer privaten

Grünfläche von rd. 0,01 ha ergänzt, die zugleich als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Erhalt und zur Entwicklung des vorhandenen Gehölzbestands festgesetzt wird.

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

Der Bebauungsplan setzt ~~zwei~~vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB von zusammen rd. 0,21~~2~~ ha fest. ~~Eine der~~Die Flächen liegen~~t~~ als Überlagerungen im Süden des SO_1~~; sie is~~ mit rd. 0,05 ha~~, groß. Die zweite Maßnahmefläche befindet sich~~ im südöstlichen SO_2~~,~~ mit rd. 0,07 ha, im Süden des SO_3 mit rd. 0,09 ha sowie der privaten Grünfläche mit rd. 0,22 ha. Die Flächen sind bereits relativ dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Sie strukturieren damit den Siedlungsraum und sollen deshalb sowie aufgrund der vorgesehenen Nutzungen erhalten und entwickelt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Artenschutz

Der Geltungsbereich wird durch Gebäude und bauliche Anlagen des Artenschutzzentrums Grasleben genutzt. Dabei gibt es in Teilen einen starken Bewuchs durch Bäume, überwiegend Hybridpappeln, und strauchartige Gehölze. Bei der Bestandsaufnahme eines Forstsachverständigen [8] wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt.

Zudem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [9] eingeholt mit der Fragestellung, ob der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht-überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurden Fledermausarten, Vögel und Reptilien untersucht. Andere geschützte Arten sollten ggf. als Zufallsfunde miterhoben werden, wurden aber nicht festgestellt.
Bei den **Fledermausarten** wurden zwei sicher nachgewiesen; eine dritte Schall-Detektion konnte keiner Art eindeutig zugeordnet werden, sondern nur einer Artengruppe. Die drei Feststellungen betreffen besonders und streng geschützte Arten nach BNatSchG i.V.m. der FFH-Richtlinie, Anhang IV.
Bei der Erfassung der **Vögel** wurden 23 heimische Brutvogelarten festgestellt, die alle besonders geschützt nach BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie sind; der festgestellte Wendehals ist darüber hinaus auch streng geschützt.
Es wurden zwei **Reptilienarten** festgestellt, die zwar besonders geschützt nach BNatSchG sind, aber nicht strenggeschützt nach den Anhängen der FFH-Richtlinie.
Die detaillierte Wiedergabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist im Umweltbericht Kap. 2.1.5 "Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" zu finden.

Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar und bedarf zu seiner Rechtsverbindlichkeit und daraus folgender Anwendung bei Bau- oder Nutzungsänderungen keiner Festsetzungen im Bebauungsplan. Dementsprechend sind die im artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bereits bei Änderungen

[8] SCHWARZ, DR. MICHAEL: Stellungnahme zur Ablehnung des Antrages "Bauliche Erweiterung des Artenschutzzentrums".

[9] KRATZ, DR. REINHOLD: Artenschutzzentrum Grasleben – Flächennutzungsplan 15. Änderung, Bebauungsplan 1. Änderung – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Büro für Naturschutzforschung (BfN). Königslutter, 04.04.2024.

der Bebauung, der Nutzung oder des Bewuchses zu beachten. Der festgestellte natürliche Tierbesatz steht weder der Umsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans noch der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegen.

Für eine stärkere Anstoßwirkung wurden die fachplanerischen Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zusätzlich in die textlichen Festsetzungen Ziffern 3.3 bis 3.7 aufgenommen. Teilweise werden Maßnahmen vorgeschlagen, die sich alleine an die nachfolgenden Planungsebenen richten. Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft war im AFB auch vorgeschlagen worden, Bestandsgehölze im Planungsgebiet weitgehend zu erhalten. Dem wird nicht gefolgt, da die Erweiterung der zoologischen Anlage eine offenere Bewuchsstruktur mit größeren Gehegeflächen erfordert. Der Vorschlag steht auch in Widerspruch zu der mit Aufstellung des Bebauungsplans seinerzeit verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, die Fläche von untergenutzten gewerblichen Anlagen mit ihrer entsprechenden baulich-infrastrukturellen Vorprägung zu revitalisieren und dadurch einen Eingriff an bisher baulich nicht genutzten Standorten zu vermeiden. Als Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung heißt es:

"*Werden die [beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation durchgeführt, treten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht auf, da die ökologische Funktion der vom Gebäudeabriss betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.*

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt wird dann aus gutachterlicher Sicht für nicht erforderlich erachtet."

2.1.5 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungs-/ Änderungsbereichs der vorliegenden Planung wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Er umfasst rd. 3,450 ha. Er umfasst die Flächen des Artenschutzzentrums, für die derzeit ein Entwicklungs- und Anpassungsbedarf besteht, sowie die dazwischenliegende Straßenverkehrsfläche.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Rüstungsaltlast, gilt im gesamten Geltungsbereich

Der gesamte Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil der Fläche einer 1938 bis 1945 bestehenden Munitionsfabrik. Nach Demontage und bedingter Beräumung wurde das Gelände 1950 in zivile Hände übertragen. Der Gemeinde Querenhorst liegen keine eigenen Informationen zu einer fortbestehenden Belastung des Geländes durch (Rüstungs-) Altlasten, durch Kampfmittel (allgemein) oder durch Abwurfkampfmittel vor. Nach Angabe des Altlastenkatasters des Landkreis Helmstedt kann mit "*geringen rüstungsspezifischen Belastungen*" gerechnet werden. Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt daher, bei Nutzungsänderungen vertiefende Untersuchungen des Oberflächenwassers sowie Bodenuntersuchungen durchzuführen.

2.2 Baugrund

Aufgrund der Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystem [10] sind über den Baugrund folgende Charakteristika bekannt:

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK 500) ist die vorliegende Bodeneinheit [11]:

- Geltungsbereich sowie nach Westen, Osten 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 Norden 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) [11] liegen vor:

- Geltungsbereich (weitgehend; Norden, Süden und Westen):
  Bodenlandschaft: Karbonatsteingebiete
  Bodentyp: Mittlerer Pseudogley (S3); Geotyp p=jo
  Grundwasserstand: Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): >20 dm u.GOF (MHGW wurde abgesenkt.)
  Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): >20 dm u.GOF
  Schutzwürdige Böden/ Geotope: Keine.
- Östlicher Streifen:
  Bodenlandschaft: Karbonatsteingebiete
  Bodentyp: Mittlerere Pseudogley-Braunerde (S-B3); Geotyp p=jo
  Grundwasserstand: Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): >20 dm u.GOF
  Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): >20 dm u.GOF (MNGW wurde angehoben.)
  Schutzwürdige Böden/ Geotope: Keine.

Oberflächennahe Geothermie 1: 500.000 [12]:

- Nutzungsbedingungen/ Standorteignung für …
  … Kollektoren: - Keine Einschränkungsgründe bekannt
  … Sonden:
  - Festgesteinsverbreitung mit möglichem Grundwasserstockwerksbau
  - Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff-Lagerstätten oder -Speicher
  - Gefährdungsbereich durch Sulfatgesteinsverbreitung
  - Geothermie Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff-Lagerstätten/-Speicher

  … Erdwärmekollektoren: - nicht geeignet

Nach der Ingenieurgeologischen Karten 1: 50.000 (IGK 50) [13] und den Gefahrenhinweiskarten 1:50.000 oder 1: 25.000 liegen vor:

- Geltungsbereich:

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

[11] NIBIS®: Thema Bodenkunde.

[12] NIBIS®: Thema Geothermie.

[13] NIBIS®: Thema Ingenieurgeologie.

Baugrundklassen:	Mäßig harte bis harte Festgesteine mit Einlagerungen von veränderlich festen Gesteinen.
Geologische Beschreibung:	Kalkstein, Sandstein, Grauwacke, langenweise Tonstein, Mergelstein.
Tragfähigkeit:	Gut bis mittel.
Hinweis:	Klüftig, z.T. lagenweise verwittert, z.T. Kluftwasser, in Hanglagen und Einschnitten rutschgefährdet, z.T. quellfähig, z.T. schrumpfempfindlich.
Gefahrenhinweiskarten:	Karte Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund: Nicht hebungs- uns setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine.~~eine Gefährdung durch Erdfall- & Senkungsgebiete, durch Massenbewegungen bzw. durch setzungs- & hebungsempfindlichen Baugrund ausgewiesen.~~

Ergänzend zu den Gefahrenhinweiskarten hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Aufstellungsverfahren mitgeteilt:
"*Im Untergrund des Standorts liegen bereits nahe der Geländeoberfläche lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und mit bis zu 2 Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren*."

Die Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000, vorherrschende Bodenklasse für die Tiefe von 0-2 m [14]:

- Geltungsbereich (weitgehend): Mittelschwer lösbare Bodenart und schwer lösbarer Fels – Bodenklasse 4 und 7.

Die tatsächlichen Verhältnisse können von der maßstabsbedingt homogenisierten Kartendarstellung abweichen. Daher sind insbesondere die Grenzen zwischen unterschiedlichen Inhalten als räumlich 'unscharf' zu verstehen, woraus ein Übergang der Spezifikationen folgert. 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, zumal die DIN 18300:2012-09 zurückgezogen wurde, da die Bodenklassen durch Homogenbereiche nach DIN 18300:2016-09 ersetzt wurden.

Der Geltungs-/ Änderungsbereich liegt oberhalb des unbefristet genehmigten Bergwerksfeldes "Braunschweig–Lüneburg" für Stein-, Kali- und Magnesiasalze (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)) der K+S Minerals and Agriculture GmbH.

[14] NIBIS®: Thema Ingenieurgeologie.

2.3 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVN-BauO sind sicherzustellen.

Die Genehmigung des geplanten Artenschutzzentrums setzt die Erfüllung der sach- und fachgerechten Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Brandschutzes voraus.

2.4 Denkmalschutz

Im Denkmalatlas.Viewer[15] sind im vorliegenden Geltungsbereich und der Umgebung der Siedlungsstelle Heidwinkel ~~dieses Bauleitplanes sind~~ keine Bau~~oden~~denkmale verzeichnet~~bekannt~~. Die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt hat dazu ergänzend mitgeteilt: "*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 Verbin-dung stehen. Heute wird das Gelände zum Teil 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, je nach Umfang durch eine archäologische Fachfirma, gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) notwendig, um historische Substanz zu dokumentieren. Bei Erdarbeiten können historische Bausubstanzen der ehemaligen MUNA angeschnitten oder zerstört werden, die archäologisch zu dokumentieren sind.

Im Übrigen greift § 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 (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.

In jedem Falle sind die Erdarbeiten rechtzeitig, spätestens 2 Wochen im Vorfeld, bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

~~Sollten bei Bodeneingriffen Funde oder Befunde festgestellt werden, die eine denkmalpflegerische Wertigkeit vermuten lassen, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreisarchäologie zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).~~

[15] DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN: *https:denkmalatlas.viewer.niedersachsen.de*.
Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD).

2.5 Immissionsschutz

Die geplanten Sondergebiete "Artenschutzzentrum" befinden sich im Norden des Ortsteils Heidwinkel. Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ist die Kreisstraße K 56 nordöstlich in minimal etwa 230 m Entfernung. Aufgrund dessen ist hier von keiner wesentlichen Beeinflussung des gewerblich genutzten Plangebiets auszugehen.

Die genehmigten vorhandenen Nutzungen durch das Artenschutzzentrum und die anderen gewerblichen Nutzungen im Ortsteil zeigen auf, dass sie miteinander verträglich sind.

Südöstlich in rd. 880 m befindet sich ein Kiesabbau in einer bereits hergestellten, tiefen Abbausenke. Relevante Immissionen in Form von Lärm oder Stäuben sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft in Form von Lärm, Gerüchen oder Stäuben sind für die Lage typisch und im üblichen Umfang zu tolerieren.

2.6 Kampfmittelbelastung

Der gesamte Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil der Fläche einer 1938 bis 1945 bestehenden Munitionsfabrik. Nach Demontage und bedingter Beräumung wurde das Gelände 1950 in zivile Hände übertragen. Der Gemeinde Querenhorst liegen keine eigenen Informationen zu einer fortbestehenden Belastung des Geländes durch Abwurfkampfmittel vor. Zum Aspekt der Belastung durch Abwurfmunition empfiehlt die Gemeinde grundsätzlich, vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine aktuelle Auswertung der Kriegsluftbilder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) einzuholen [16].

3.0 Eingriffsregelung

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.

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist bereits vor dieser Planung durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" auf den darin festgesetzten Gewerbegebietsflächen grundsätzlich entsprechend baulich nutzbar. Im Rahmen der Sukzession haben sich dort teilweise Bäume und Sträucher angesiedelt. Nach Ansicht der unteren Waldbehörde beim Landkreis Helmstedt und des Forstamts Wolfenbüttel der niedersächsischen Landesforsten können daher Flächen des vorhandenen Bewuchses als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) angesehen werden, der nur ausgleichspflichtig umgewandelt werden darf. ~~Die bauliche Nutzung der Gewerbegebiete ist auch bei zutreffender~~ Bei dieser Beurteilung des (zwi-

[16] KBD NIEDERSACHSEN: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kriegsluftbildauswertung zur Gefahrenerforschung: https://lgln-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.

schenzeitlich) vorhandenen Bewuchses ~~als Wald~~ wurde allerdings nicht beachtet, dass~~nach~~ § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG bestimmt, dass Regelungen in einem Bebauungsplan eine Waldumwandlung ohne Genehmigungspflicht und ohne ein Ausgleichserfordernis zulassen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im vorliegenden Geltungs-/ Änderungsbereich Gewerbegebiete, Grünflächen mit Vorgaben zu Gehölzbewuchs und Gehölzerhaltung sowie Straßenverkehrsfläche fest, nicht aber Flächen für Wald. Aufgrund der Festsetzungen (Regelungen) des Bebauungsplans sind zur Umsetzung der Festsetzungen die zulässigen Nutzungen oder Pflegemaßnahmen und damit auch die Entfernung von Gehölzen und die Beseitigung eines Waldcharakters zulässig, denn die Festsetzung einer Grünfläche mit Gehölzbewuchs unterscheidet sich in Ihren Rechtsfolgen von Flächen für den Wald. Wenn die Gemeinde seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplans "Ehemalige MUNA Grasleben" einen Wald im Geltungsbereich hätte bestimmen wollen, wäre sie dazu planungsrechtlich mit der Bestimmung einer "Fläche für Wald" in der Lage gewesen. Sie hat sich seinerzeit bewusst dagegen entschieden, Wald zu bestimmen. Bei der Zulässigkeit der Bebauungsplannutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG werden im Gesetz keinerlei weitere Bedingungen oder Einschränkungen genannt. Für seine Anwendung ist es daher unerheblich, ob bei der Aufstellung des Bebauungsplans in Gänze oder für Teilflächen eine Waldumwandlung erfolgen musste oder nicht. Diese Rechtsauffassung wird~~zu beurteilen und daher möglich, wie erst kürzlich~~ durch ein OVG-Urteil bestätigt ~~wurde~~ [17]. Dabei wird in der Begründung auch darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber des NWaldLG bei der Formulierung des § 8 Abs. 2 Nr. 1 keine Einschränkungen vornehmen wollte: "*Ein Wille des Landesgesetzgebers, der einzigen Änderung im Wortlaut gegenüber der Vorgängernorm, nämlich der Beifügung des Relativsatzes 'Verwendung* [...]*, die die Umwandlung erforderlich macht', eine eigenständige, ändernde bzw. gegenüber der vorherigen Gesetzesfassung einschränkende Regelung beizumessen, lässt sich der Gesetzesbegründung nicht entnehmen*."

Planung

Infolge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist grundsätzlich als Ist-Zustand vor der vorliegenden Planung der festgesetzte Zustand des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" zu berücksichtigen. Durch die demgemäß zulässige Versiegelung durch bauliche Nutzung auf bis zu 80 % der Gewerbegebietsflächen wurde planerisch bereits erheblich in das Schutzgut Boden eingegriffen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich von rd. 3,45~~0~~ ha zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" mit zusammen rd. 3,13~~2,56~~ ha fest. Im Geltungsbereich sind~~ist~~ zudem noch eine Straßenverkehrsfläche von 0, 31~~24~~ ha und eine private Grünfläche von rd. 0,01 ha enthalten.

Vermeidung/ Minimierung

Die vorliegende Planung bestimmt als Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO_1 zeichnerisch durch Festsetzung einer GRZ von 1,0, dass das Baugebiet vollständig mit baulichen Anlagen bebaut werden darf. Von dieser Bebauung darf aber aufgrund der ergänzenden textlichen Festsetzung Ziffer 2.1, lediglich eine F~~eine versiegelbare Grundf~~läche ~~(GR)~~ von bis zu 5.95000 m² versiegelt werden. ~~und i~~ Im Sondergebiet SO_2 ist eine versiegelbare Grundfläche (GR) von 6.3~~.2~~00 m² festgesetzt. Dies bedeutet einerseits, dass die zur baulichen Nutzung benötigte Versiegelbarkeit gegeben ist, andererseits aber auch, dass sie mit zusammen rd. 12.250 m² ~~durch die gesetzten Begrenzungen~~ hinter der bisher festgesetzten Versiegelbarkeit ~~(~~von rd. 20.500 m²~~)~~ erheblich zurück~~ge~~bl~~i~~ei~~b~~t~~en wird~~.

[17] OVG-URTEIL: Oberverwaltungsgericht Lüneburg: Urteil vom 07.09.2023, Az. 1 LB 18/23.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Gemeinde nutzt zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages [18]. Die dem Bewertungsmodell zugrundeliegende Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen [19]. Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes separat für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind. Im sog. Städtetagsmodell werden im Übrigen in den Siedlungsflächen versiegelte Flächen statt mit den Biotoptypen nach Drachenfels zusammengefasst mit "X" codiert und mit dem Wertfaktor 0 bewertet sowie die unversiegelten Flächen mit "TF" codiert und mit dem Wertfaktor 1 bewertet.

In der Bilanzierung werden den Flächenwerten des Ist-Zustands vor der Planung die Eingriffe und die Aufwertungen der Planung gegenübergestellt. Die tabellarische Zusammenstellung ist auf der Folgeseite wiedergegeben. In der linken Tabellenhälfte wird der Ist-Zustand auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eingetragen. Dem Ist-Zustand steht in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwertermittlung des Planungszustands gegenüber, wie er mit dem vorliegenden Bauleitplan festgesetzt wird.

Zur Bestimmung der Flächenwerte des Ist-Zustands ist im Folgenden eine Abbildung der Urfassung des Bebauungsplans für den Bereich der vorliegenden Planung wiedergegeben. Diese wird zum einen überlagert durch die aktuelle Liegenschaftskarte in roter Farbe mit den Flurstücksgrenzen und -nummern sowie Nutzungskennzeichnungen (Gebäude und bauliche Anlagen) und Beschriftungen. Zum anderen wurden Flächen gleichartiger Festsetzungsinhalte verschiedenfarbig gekennzeichnet und mit Größenangaben versehen. Die Überlagerung mit der Liegenschaftskarte zeigt, dass der inmitten des Geltungsbereichs liegende Arm des Bürgermeister-Frese-Rings, rote Flurstücksgrenzen mit dazwischenliegender Namensbeschriftung, deutlich südwestlicher liegt, als sie die Kartengrundlage der Urfassung zeigt, im Geltungsbereich die hellblaue Fläche. Die Ursache dieser Lageverschiebung ist unbekannt. Die Festsetzungszusammenhänge im Plangebiet im Einzelnen:

[18] NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013.

[19] VON DRACHENFELS, Dr. Olaf (Verf.): Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (Hrsg.): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hannover, 13. Aufl. 2022, als digitale Version mit Korrekturen und Änderungen vom 01.03.2023.

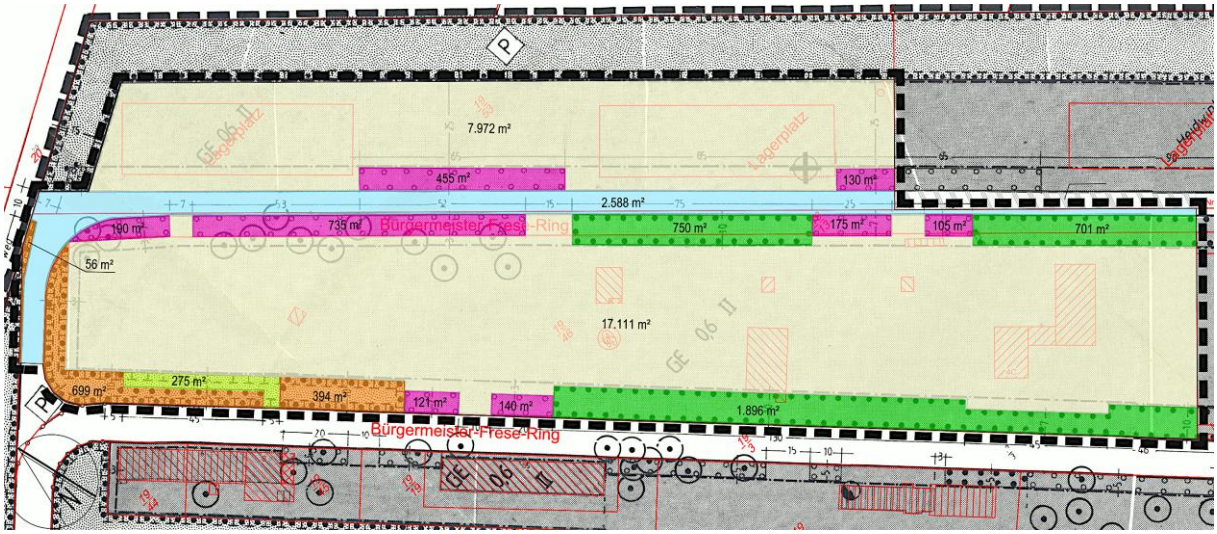


Abb.: Plangebiet mit Abbildung der Urfassung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben", Überlagerung durch die Liegenschaftskarte (rote Linien) und verschiedenfarbige Kennzeichnung der Flächen gleichartiger Festsetzungen, jeweils mit Größenangabe (Abb. o.M.)

- Gewerbegebiete ohne überlagernde grünordnerische Festsetzungen: – *Hellgelb*
  - Im bebaubaren Bereich vergleichbar dem Biotoptyp 'Gewerbegebiet' (OGG) > 'versiegelte Flächen' (X) mit dem Wertfaktor 0.
  - Im nicht-bebaubaren und nicht durch Grünordung überlagerten Bereich vergleichbar mit 'Artenarmer Scherrasen' (GRA) > 'unversiegelte Flächen' (TF) mit dem Wertfaktor 1.

- Grünordnerische Festsetzungen über Gewerbegebieten:
  - "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen". – *Magenta*
  - "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" – *Grün*

  > Beide vergleichbar mit den Biotoptypen 'Strauch-Baumhecke' (HFM) bzw. 'Gehölze der Siedlungsbereiche' (HSE) mit dem Wertfaktor 3.

- Grünordnerische Festsetzungen über Grünflächen (privat):
  - "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ('SPE-Fläche'). – *Gelbgrün*
  - SPE-Fläche zusammen mit "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen". – *Orange*

  > Beide vergleichbar den Biotoptypen 'Strauch-Baumhecke' (HFM) bzw. 'Gehölze der Siedlungsbereiche' (HSE) mit dem Wertfaktor 3.

- Straßenverkehrsfläche, Vergleichbar dem Biotoptyp 'Straße' (OVS) – *Hellblau*

  > 'versiegelte Flächen' (X) mit dem Wertfaktor 0.

Die flächenhaften grünordnerischen Festsetzungen werden durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist textlich in Ziffer 4 festgesetzt: Unterhaltung und ggf. Ersatzpflanzung der Gras- und Krautflur sowie der Hecken und Gehölze.

- Für "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" werden textlich in Ziffer 5 Bepflanzungsvorgaben für Sträucher und Bäume (einschließlich Erhaltungs- und Ersatzpflicht) festgesetzt, mit Einschränkungen hinsichtlich der Beachtung von Sichtdreiecken und Schutzstreifen vorhandener Leitungstrassen.
- Als "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ist textlich in Ziffer 6 die Erhaltung des vorhandenen natürlichen Bewuchses sowie das Verbot von Zu- und Ausfahrten festgesetzt.

Ist-Zustand im Geltungsbereich			
Festsetzung / Biotoptyp (Code)	**Fläche [ha]**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**
Gewerbegebiet Südwest	*2,1924*	–	–
GE SW: mit Grünordnung (HFM/HSE)	0,4813	3	1,44
GE SW: Rest, versiegelbar (OGG >X)	1,7111	0	0
GE SW: 13 Einzelbäume (80 m²/ Baum) (HBE)	–	3	0,31
Grünflächen, privat, mit Grünordnung (HFM/HSE)	0,1368	3	0,41
Gewerbegebiet Nordost	0,8557	–	–
GE NO: versiegelbar, GRZ = 0,6+0,2 (OGG >X)	0,6845	0	0
GE NO: mit Grünordnung (HFM/HSE)	0,0585	3	0,18
GE NO: Rest, unversiegelbar & ohne Grünordnung (GRA >TF)	0,1126	1	0,06
Straßenverkehrsfläche (OVS >X)	0,2588	0	0
Grünflächen, öffentlich, mit Grünordnung (HFM/HSE)	0,0056	3	0,02
Summe der Flächen	3,45		
Flächenwert-Summe (Ist-Zustand)			**2,47**

Planung im Geltungsbereich			
Festsetzung / Biotoptyp (Code)	**Fläche [ha]**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**
Sondergebiet SO1	*2,1027*	–	–
SO1: versiegelbar (GR: 5.950 m²) (OYS >X)	0,5950	0	0
SO1: Rest – Zooanlagen, Wege (PTZ/ OVW>TF)	1,5077 ~~5~~	1	1,51
–	–	–	–
Sondergebiet SO2	*1,0237*	–	–
SO2: versiegelbar (GR: 6.300 m²) (OYS >X)	0,6300	0	0
SO2: Maßnahmenfläche Nord (Anteil) (HFM/HSE)	0,0181	3	0,05
SO2: Maßnahmenfläche Mitte (HFM/HSE)	0,1169	3	0,35
SO2: Maßnahmenfläche Süd (HFM/HSE	0,0656	3	0,20
SO2: Rest – Zooanlagen, Wege (PTZ/OVW >TF)	0,1931	1	0,19
Grünflächen, privat, mit Grünordnung (HFM/HSE)	0,0109	3	0,03
Straßenverkehrsfläche (OV >X)	0,31	0	0
Summe der Flächen	3,45		
Flächenwert-Summe (Planung)			**2,40**

	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)		2,40
abzüglich	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)	[-]	2,47
Summe:	Negative Differenz >> bilanzielles Defizit [Werteinheiten]		**- 0,07**

Im Endergebnis steht dem Flächenwert im Ist-Zustand von 2,47 Werteinheiten im Planungszustand ein Flächenwert von 2,40 Werteinheiten entgegen. Dies bedeutet eine Differenz und somit ein Minus auf Seiten der Planung von 0,07 Werteinheiten. Das Defizit war im Geltungsbereich nicht zu vermeiden. Die vorgelegte Planung erreicht im Plangebiet einen 97-prozentigen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt. Angesichts der Tatsache, dass die Planung eine Fortentwicklung im Innenbereich ist, hält die Gemeinde diesen Grad des Ausgleichs für angemessen und sieht den Ausgleich damit als im notwendigen Maß erbracht an.

4.0 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung der vorliegenden Planung wird erforderlich, um mit ihr im Geltungs-/ Änderungsbereich von rd. 3,45 ha dem dort vorhandenen Artenschutzzentrum Grasleben planungsrechtlich eine inhaltliche Fortentwicklung seiner Einrichtung u.a. durch Ausbau der Anlagen zur zoologischen Tierhaltung zu ermöglichen.

Im Geltung-/ Änderungsbereich sind in der Urfassung des Bebauungsplans neben der im Ausbau vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Wesentlichen Gewerbegebiete, private Grünflächen sowie, diese beiden Kategorien überlagernd, verschiedene Regelungen zum Erhalt vorhandenen Bewuchses und zu dessen Ergänzung festgesetzt.

Die Spezialisierung der zulässigen baulichen Nutzung von bisher Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO, die in ihrem zulässigen Nutzungsspektrum nicht beschnitten sind, in Sondergebiete "Artenschutzzentrum", dessen Emissionspotenzial deutlich unter dem von Gewerbegebieten liegt, sowie die Verringerung der planungsrechtlichen Versiegelbarkeit des Bodens bewirken, dass die maximal möglichen Auswirkungen der Gebietsnutzungen gegenüber dem bisher zulässigen Stand zurückgehen werden. Die Festsetzung einer zwar spezialisierten, aber nach wie vor gewerblichen Nutzbarkeit im Geltungs-/ Änderungsbereich bewirkt auch, dass der Schutz der umliegenden Gewerbegebiete auf eine fortgesetzt gewerbliche Nutzung im Rahmen des in Kraft getretenen Bebauungsplans gewahrt wird.

4.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Wahrung ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit [20]
- Schutz des Bodens [21]
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen [22, 23]
- Schutz von Kulturgütern [24]

Konkrete Ziele, Bewertungsmaßstäbe und Informationen werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms [25],

[20] BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

[21] BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

[22] BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

[23] 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.

[24] DSchG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

[25] LROP: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

des Regionalen Raumordnungsprogramms [26], des Landschaftsrahmenplans [27], des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben sowie aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem [28], den Niedersächsischen Umweltkarten [29] und dem Denkmalatlas Niedersachsen [30] 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 die planungsrechtliche Bestandssituation (baurechtliche Bestand) zugrunde gelegt. Einen Landschaftsplan haben weder die Samtgemeinde Grasleben noch die Gemeinde Grasleben.

4.2 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.

4.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand (Basisszenario)

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Folgende naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in der näheren und weiteren Umgebung ~~relevanten Entfernungen~~ vom Geltungs-/ Änderungsbereich vorhanden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (landesinterne Nr. FFH 106; EU-Kennzahl 3631-331),
  südlich in etwa 290 m, an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend; dort weitgehend deckungsgleich mit 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).

---

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

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

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

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

[30] DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN: *https:denkmalatlas.viewer.niedersachsen.de*.
Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD).

- ~~Natur~~Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23), südlich in etwa ~~46~~290 m; dort weitgehend deckungsgleich mit FFH 106.
- ~~Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15), westlich in etwa 930 m.~~
- Wertvolle Bereiche: Großvogellebensraum des Schwarzstorchs von landesweiter Bedeutung (SST-LBR-422~~1~~), westlich in etwa 930 m.
- Wertvolle Bereiche: Großvogellebensraum des Schwarzstorchs von landesweiter Bedeutung (SST-LBR-421~~2~~), südlich in etwa ~~1,0 k~~910 m.
- EU-Vogelschutzgebiet "Vogelschutzgebiet Drömling" (landesintern ST SPA 7, EU-Kennzahl 3532-401), nächstliegendes EU-Vogelschutzgebiet nordöstlich in etwa 12,3 km.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" (Urfassung) ist am 15.03.1995 in Kraft getreten. Er setzt als Art der baulichen Nutzung im wesentlichen Gewerbegebiete nach Baunutzungsverordnung ohne Einschränkungen des dort definierten Nutzungskanons sowie Straßenverkehrs- und Grünfläche fest.

Das FFH-Gebiet NI 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" wurde der EU 2005 als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung vorgeschlagen. Die Kurzcharakteristik des Gebiets lautet: "*Mehrere kleine Waldwiesen mit sehr artenreichen Pfeifengras-Wiesen. Umliegend Wälder mit Übergängen zwischen Waldmeister- und Hainsimsen-Buchenwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig Erlen-Eschenwald. Im NO anthropogene Salzwiese. Die Salzstelle liegt im Randbereich einer abgedeckten Kalihalde (Graben und salzhaltige Mulde in einer Wiese)*." Als Gefährdungen werden festgehalten: "*Wiesen teilweise infolge Nutzungsaufgabe bzw. Düngung an Arten verarmt. Im Waldbereich kleinflächig standortfremde Nadelholzbestände. Salzwiese potenziell durch Aussüßung des anthropogenen Standorts gefährdet*." Unter den ökologischen Angaben werden die vorkommenden Lebensraumtypen sowie als weitere Angaben relevante Pflanzenarten gelistet. Tierarten sind nicht verzeichnet. Weder haben der Unterschutzstellung des FFH-Gebiets NI 106 der seinerzeitige Planungs- und Nutzungsbestand (B-Plan "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben", gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplangebiet, angrenzende Gewerbenutzungen der Schachtanlagen Braunschweig-Lüneburg II (Heidwinkel I) bzw. Braunschweig-Lüneburg III (Heidwinkel II) entgegengestanden noch werden sie im Standarddatenbogen des Schutzgebiets (Berichtspflicht 2024) als Gefährdung benannt.
Vor diesem Hintergrund gibt es keine offensichtlichen Ansätze zu vermuten, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf die Integrität der Schutzziele des FFH-Gebiets zeigen kann, bei keinem Wirkungspfad.

Das Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23), in der Begründung zur vorliegenden Planung bisher fälschlicher Weise 'Naturschutzgebiet' genannt, ist im Nahbereich der Planung weitgehend flächengleich mit dem vorstehenden FFH-Gebiet NI 106. Daher werden keine offensichtlichen Anlässe gesehen, zu vermuten, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf die Integrität der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets zeigen kann.

Die beiden "Wertvollen Bereiche", zwei Lebensraumgebiete des Schwarzstorches (SST-LBR 421 und 422), liegen südlich in etwa 910 m und westlich in etwa 930 m. Der Schwarzstorch ist eine scheue, verborgen lebende Vogelart die als Kulturflüchter beschrieben wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Siedlungsstelle Heidwinkel mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehem. MUNA Grasleben" und den Gewerbenutzungen der Schachtanlagen

Braunschweig-Lüneburg II (Heidwinkel I) bzw. Braunschweig-Lüneburg III (Heidwinkel II) nicht zum Lebensraum des Schwarzstorches zählt und dass die Schwarzstörche der 2020 festgestellten Lebensraumgebiete aufgrund der langzeitig etablierten Nutzungen am Heidwinkel durch diese nicht beeinträchtigt wurden. Die vorliegende Planung erzeugt keine Vergrößerung der schon zulässigen Störwirkung der rechtsverbindlichen Gewerbegebiete und der weiteren ansässigen Gewerbebetriebe. Die Planung wird daher als vereinbar mit den Lebensraumgebiete des Schwarzstorches gesehen.

Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet "Vogelschutzgebiet Drömling" (ST SPA 7), ist mit etwa 12,3 km derart groß, dass mit keinen Auswirkungen auf die Integrität der Schutzziele des Schutzgebiets gerechnet wird. Außerdem wird davon ausgegangen, dass auch nach Erweiterung der zoologischen Nutzung die bisherige Prägung sowie die angrenzende, langjährig vorhandene gewerbliche Prägung Nutzungen der etablierten Siedlungsstelle Heidwinkel nicht wesentlich verändert wird.

Tierwelt und Bewuchs

Der Geltungsbereich wird durch das Artenschutzzentrum Grasleben mit Gebäuden und Gehegen sowie zwei~~einem~~ großflächigen Lagerplä~~a~~tzen genutzt. Weitere Flächen im mit Laubgehölzen bewachsen, überwiegend Hybridpappeln und strauchartige Gehölze, nach Bestanderfassung durch einen Forstsachverständigen [31]. Ein tatsächlicher Waldbestand ist nach seiner fachplanerischen Auskunft, aufgrund des Fehlens eines wirtschaftlichen Nutzens, des Fehlens einer Erholungsfunktion für die Allgemeinheit und des Fehlens einer besonderen Naturschutzleistung nicht gegeben. Bei der Bestandsaufnahme wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Die Nutzung der Fläche ist entsprechend der im Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben" festgesetzten zulässigen Nutzungen als Bestand anzusehen. Im vorliegenden Geltungs-/ Änderungsbereich werden in dem Bebauungsplan (Urfassung) Gewerbegebiete, Grünflächen mit Gehölzerhaltungs- oder Bepflanzungsvorgaben sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Bestandserfassung steht in Einklang mit der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen [32], da § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG eine Herstellung der festgesetzten Nutzungsarten genehmigungs- und ausgleichsfrei erlaubt, auch wenn dieses bedeutet, dass ein dichter Gehölzbewuchs mit Waldcharakter entfernt wird, sodass die Flächen als Baugebiet oder als Grünfläche mit Gehölzbestand ohne Waldcharakter genutzt werden können.

Der LRP 2004 bewertet die Bedeutung der Fläche mit "Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit)" [33]. Der LRP (Entwurf) bewertet den westlichen Teil des Geltungsbereichs als "Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung (Wert III)", den östlichen Teil als "Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wert II)" [34]. Die Randeingrünung wird als naturnahe "Feldhecken, naturnahe Feldgehölze und Wallhecken (HF, HN, HW)" charakterisiert [35]. Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen mit sehr hoher oder hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenschutz.

[31] SCHWARZ, Dr. Michael: Stellungnahme zur Ablehnung des Antrags "Bauliche Erweiterung des Artenschutzzentrums".

[32] OVG-URTEIL: Oberverwaltungsgericht Lüneburg: Urteil vom 07.09.2023, Az. 1 LB 18/23.

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

[34] LRP (ENTWURF): Karte 1 – Arten und Biotope.

[35] LRP (ENTWURF): Textkarte 3.1.1-3 – Naturnahe Gebüsche und Gehölze.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag [36] zeigt, dass der Planumsetzung der vorliegenden Planung nicht-überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenstehen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde beinhaltet der Fachbeitrag Bestandserfassungen von Vogel- und Fledermausarten und von Reptilien. Andere geschützte Arten sollten ggf. als Zufallsfunde miterhoben werden, wurden aber nicht festgestellt.

- Fledermausarten

Es haben zwei Erhebungsdurchgänge stattgefunden. "*Es wurden insgesamt 3 verschiedene Fledermausarten festgestellt. Davon wurden 2 Arten sicher nachgewiesen, die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) und die seltenere Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus). Daneben wurden niederfrequente Ultraschallsignale (Ortungsrufe) im Bereich um 25 kHz detektiert, die von einer weiteren, dritten Art stammen müssen, jedoch nicht einer genauen Art zugeordnet werden konnten, aber zumindest sicher der Artengruppe der Nyctaloiden, zu der der Große und Kleine Abendsegler (Nyctalus noctula, Nyc. leisleri) und die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) zählen, die in diesem Frequenzbereich rufen*." Die Tiere nutzten das Gebiet als Jagdhabitat.

Art: Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL Nds./ HB	RL D	Erhaltungs-zustand	Schutzstatus national	FFH-RL II / IV
Breitflügelfledermaus (nur Verdacht)	*Eptesicus serotinus*	2	G	U	§§	– / ●
Großer Abendsegler (nur Verdacht)	*Nyctalus noctula*	2	V	G	§§	– / ●
Kleiner Abendsegler (nur Verdacht)	*Nyctalus leisleri*	1	D	U	§§	– / ●
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	–	D	–	§§	– / ●
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	3	*	G	§§	– / ●

Tabelle: Bestandsaufnahme Fledermausarten – Legende:

Gefährdungsstatus nach den Roten Listen:
RL D = Bundesrepublik Deutschland (MEINIG et al. 2020);
RL Nds./ HB = Land Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991):
1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste,
* = ungefährdet, D = Daten unzureichend, – = nicht bewertet;

Erhaltungszustand der Arten in der atlantischen biogeografischen Region, nach nationalem FFH-Bericht (BfN 2013). G = günstig, U = unzureichend, – = nicht bewertet;

Schutzstatus national: BNatSchG i.V.m. FFH-RL:
§§ = streng geschützte Art (gleichzeitig auch besonders geschützte Art);

FFH-RL (FFH-Richtlinie): II = Anhang-II-Arten = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen,
IV = Anhang-IV-Arten = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

[36] KRATZ, DR. REINHOLD: Artenschutzzentrum Grasleben – Flächennutzungsplan 15. Änderung, Bebauungsplan 1. Änderung – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Büro für Naturschutzforschung (BfN). Königslutter, 04.04.2024.

Bestandsaufnahme Fledermausarten

- Vögel

Die Bestandsaufnahme erfolgte mit drei Tages- und einer Nachtbegehung. Es wurden insgesamt 23 Brutvogelarten festgestellt. In der folgenden Tabelle werden Brutnachweis und Brutverdacht in einer Kategorie gelistet, da lediglich diese beiden Kriterien bei der Bewertung der Brutvogelgemeinschaft einer Fläche herangezogen werden.

Art: Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL Nds./ HB	RL D	Schutzstatus national	VSR	Gilde
Amsel	*Turdus merula*	*	*	§	–	G
Bachstelze	*Motacilla alba*	*	*	§	–	Ni
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*	*	*	§	–	H
Buchfink	*Fringilla coelebs*	*	*	§	–	BB
Buntspecht	*Dendrocopos major*	*	*	§	–	H
Feldsperling	*Passer montanus*	V	V	§	–	H
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	*	*	§	–	B
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	*	*	§	–	H
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	* (V)▽	*	§	4.2	Ni
Girlitz	*Serinus serinus*	3	*	§	–	G
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	*	*	§	–	GB (Ni)
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	*	*	§	–	G
Kleiber	*Sitta europaea*	*	*	§	–	H
Kohlmeise	*Parus major*	*	*	§	–	H
Kolkrabe	*Corvus corax*	*	*	§	–	BB
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	*	*	§	–	G
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	V	*	§	4.2	B
Ringeltaube	*Columba palumbus*	*	*	§	–	BB
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	*	*	§	–	B
Star	*Sturnus vulgaris*	3	3	§	–	H
Wendehals	*Jynx torquilla*	2	3	§§△	4.2	H
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	*	*	§	–	Ni
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	*	*	§	–	B

Tabelle: Bestandsaufnahme Vögel – Legende:

Gefährdungsstatus nach den Roten Listen:
RL D = Bundesrepublik Deutschland (MEINIG et al. 2020);
RL Nds./ HB = Land Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991):
2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet,
▽ = Art ist für das Gesamtgebiet Niedersachsen als ungefährdet bezeichnet, jedoch wird sie in den Regionallisten der Regionen "Niedersächsisches Hügel- und Bergland" und "Tiefland Ost" in der Vorwarnliste eingestuft. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des "Niedersächsischen Hügel- und Berglands", △ = Art der Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV;

Schutzstatus national: BNatSchG i.V.m. VSR: § = besonders geschützte Art
§§ = streng geschützte Art (gleichzeitig auch besonders geschützte Art);

EU-VSR = EU-Vogelschutzrichtlinie: 4.2 = Arten gemäß Artikel 4 Absatz 2: Zugvogelarten, für die besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten zu ergreifen sind (NU, 2006);

Gilde: vorwiegend B = Bodenbrüter (auch Krautschicht, Röhricht), BB = Baumbrüter (Freibrüter), GB = Gebäudebrüter, G = Gebüsch-//Strauchbrüter; H = Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter, Ni = Nischenbrüter.

Bestandsaufnahme Vögel (Revierzentren)

- Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte über vier Begehungen zur Sichtbeobachtung und Kontrolle der zwölf sog. Reptilienbretter an potenziellen Schwerpunktbereichen.

Bestandsaufnahme Reptilien

Art: Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL Nds./ HB	RL D	Schutzstatus national	FFH-RL II / IV
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	V	–	§	– / –
Waldeidechse	*Zootoca vivipara*	–	V	§	– / –

Tabelle: Bestandsaufnahme Reptilien – Legende:

Gefährdungsstatus nach den Roten Listen:
RL D = Bundesrepublik Deutschland (MEINIG et al. 2020);
RL Nds./ HB = Land Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991):
V = Vorwarnliste, – = nicht bewertet;

Schutzstatus national: BNatSchG i.V.m. FFH-RL: § = besonders geschützte Art;

FFH-RL (FFH-Richtlinie): II = Anhang-II-Arten = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen,
IV = Anhang-IV-Arten = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts, hier insbesondere der Pflanzen, richten sich nach der Genehmigungslage auf Basis des in Kraft getretenen Bebauungsplans. Eine weitere Versiegelung für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ~~ist~~ sowie Pflegemaßnahmen der Grünflächen einschließlich Gehölzentnahmen sind zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich. Bereits bei den zulässigen Nutzungen kann es entsprechend der Feststellungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bei Entnahmen von Gebäuden und Gehölzen zu artenschutzrechtlich unzulässigen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen, soweit notwendige Vermeidungsmaßnahmen nicht eingehalten bzw. nicht durchgeführt werden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird im Geltungs-/ Änderungsbereich die bisherige Gliederung in Gewerbegebiete mit einer hohen Versiegelbarkeit und mit zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten, überlagernden grünordnerischen Festsetzungen (teilweise auch auf privater Grünfläche) als Ausgleich aufgegeben. Die abschirmende Funktion der grünordnerischen Festsetzungen zwischen der gewerblichen Hauptnutzung und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird aufgrund der auf die Zweckbestimmung

"Artenschutzzentrum" begrenzten gewerblichen Nutzung für nicht mehr notwendig erachtet. Die in den Sondergebieten zulässige Grundflächen werden entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschieden behandelt. Infolge dieser konzeptionellen Wandlung werden sich die Biotoptypstruktur von Gewerbegebieten (OGG) mit Randeingrünung (HFM/HSE) und teilweise im Rest Scherrasen (GRA) zu sonstiger Bebauung (OYS) und Zooanlage (PTZ) geändert. Die Änderung der Biotoptypstruktur ist erheblich, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit anlagenbezogenen Auswirkungen der Planung wird nicht gerechnet.

Die vorliegende Planung führt zu keinem planungsrechtlich grundsätzlich höheren artenschutzrechtlich relevanten Gefährdungspotenzial: Es kann nach wie vor bei Entnahmen von Gebäuden und Gehölzen zu artenschutzrechtlich unzulässigen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen, soweit notwendige Vermeidungsmaßnahmen nicht eingehalten bzw. nicht durchgeführt werden. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, das bereits besteht und nutzungsabhängig Auswirkungen zeigen kann. Mit anlagenbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird nicht gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die vorliegende Planung ermöglicht im Sondergebiet SO_1 die vollständige bauliche Nutzung des Baugebiets, u.a. für Tiergehege. Durch die ergänzende textliche Festsetzung Ziffer 2.1 wird erreicht, dass die bauliche Nutzung nur auf bis zu 5.950 m² durch Versiegelungen vorgenommen werden darf. Sondergebiet SO_2 ist die Versiegelbarkeit auf 6.300 m² begrenzt. In Summe ist damit eine Versiegelung von bis zu rd. 12.250 m² zulässig, statt zuvor von rd. 23.957 m² in den Gewerbegebieten. ~~bestimmt als Maß der baulichen Nutzung maximal versiegelbare Grundflächen (GR) von 5.000 m² im SO_1 und von 3.200 m² im SO_2. Da zuvor eine Versiegelung von bis zu 80 % der Gewerbegebietsflächen zulässig war, bedeutet dieses, dass zur Vermeidung der planerischen Auswirkungen d~~Die Versiegelbarkeit wird deutlich zurückgenommen ~~wird~~. ~~Ggf. wird sich aus der laufenden artenschutzrechtlichen Untersuchung ein Ausgleichs- bzw. Maßnahmenbedarf ergeben.~~

~~Die vorliegende Planung wurde ein~~Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ~~unterzogen. Dabei~~ wurde ~~eine Differenz und somit~~ ein Minus auf Seiten der Planung von 0,07~~06~~ Werteinheiten ermittelt. Dieses Defizit war im Geltungsbereich nicht zu vermeiden. Die vorgelegte Planung erreicht im Plangebiet einen 97~~7~~-prozentigen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt. Angesichts der Tatsache, dass die Planung eine Fortentwicklung im Innenbereich ist, hält die Gemeinde diesen Grad des Ausgleichs für angemessen und sieht den Ausgleich damit als im notwendigen Maß erbracht an.

Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar und bedarf zu seiner Rechtsverbindlichkeit und daraus folgender Anwendung bei Bau- oder Nutzungsänderungen keiner Festsetzungen im Bebauungsplan. Die im Fachbeitrag genannten potenziell möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zu vermeiden, bspw. durch die Beachtung der aufgezählten Schutzmaßnahmen. Für eine stärkere Anstoßwirkung wurden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zusätzlich in die textliche Festsetzungen Ziffern 3.3 bis 3.7 übertragen. Teilweise werden Maßnahmen vorgeschlagen, die sich alleine an die nachfolgenden Planungsebenen richten, diese wurden nicht in die Festsetzungen aufgenommen. Als Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung heißt es:

"Werden die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation durchgeführt, treten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht auf, da die ökologische Funktion der vom Gebäudeabriss betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.
Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt wird dann aus gutachterlicher Sicht für nicht erforderlich erachtet."

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft war im AFB auch vorgeschlagen worden, Bestandsgehölze im Planungsgebiet weitgehend zu erhalten. Dem wird nicht gefolgt, da die Erweiterung der zoologischen Anlage eine offenere Bewuchsstruktur mit größeren Gehegeflächen erfordert. Der Vorschlag steht auch in Widerspruch zu der mit Aufstellung des Bebauungsplans seinerzeit verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, die Fläche von untergenutzten gewerblichen Anlagen mit ihrer entsprechenden baulich-infrastrukturellen Vorprägung zu revitalisieren und dadurch einen Eingriff an bisher baulich nicht genutzten Standorten zu vermeiden.

4.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wurde 1938 als Munitionsanstalt in Betrieb genommen und wird seither baulich genutzt, seit 1994 nach den Bestimmungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben".

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung kann entsprechend der Genehmigungslage fortgesetzt werden. Eine weitere Flächeninanspruchnahme für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der festgesetzten Maße der Nutzung zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Aufgrund der gegenüber dem bisher rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans (Urfassung) verringerten Versiegelbarkeit durch bauliche Nutzung wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche zurückgehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche stattfindet.

4.2.3 Schutzgut Boden

Bestand (Basisszenario)

Schutzgebiete/ -objekte bzw. Verunreinigungen

Schutzwürdige Böden aufgrund besonderer Standorteigenschaften, kultur- oder naturgeschichtlicher Bedeutung oder Seltenheit sowie Geotope kommen nicht vor. Der Geltungsbereich wurde 1938 als Munitionsanstalt in Betrieb genommen und während des 2. Weltkrieges für die ober- und zeitweise auch untertägige Befüllung von Granaten

verwendet. Nach der Beräumung des Gebiets wurde es 1950 der zivilen Nutzung zugeführt. Aufgrund dessen gilt der Standort als gering rüstungsspezifisch belastet. Der Landkreis (Untere Bodenschutzbehörde) empfiehlt daher vertiefende Untersuchungen des Oberflächenwassers sowie Bodenuntersuchungen bei Nutzungsänderungen. [37]

[37] NIBIS: Thema Altlasten.

Allgemeine Bestandsangaben

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK 500) ist die vorliegende Bodeneinheit [38]:

- Geltungsbereich:
  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 [31]:

Bodenregion:	Bergvorland
Bodengroßlandschaft:	Bördenvorland (nach Nordosten Übergang zu 'Höhenzüge')
Bodenlandschaft:	Karbonatsteingebiete
Bodentyp:	Mittlerer Pseudogley (S3); Geotyp p=jo bzw. Flacher Pseudogley (S2); Geotyp p/fl=jo im Nordosten
Grundwasserstand:	Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): > 20 dm Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): > 20 dm.

Nach der geologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (GÜK 500) liegen folgende Informationen vor [39]:

Stratigrafie/ Petrografie/ Genese: Oberer Jura (Malm)/ Kalkstein, Tonstein, Mergelstein, Sandstein, Gips, örtlich Eisenerz.

Nach den Ingenieurgeologischen Karten 1: 50.000 (IGK 50) liegen folgende Informationen vor [40]:

Baugrundklassen:	Mäßig harte bis harte Festgesteine mit Einlagerungen von veränderlich festen Gesteinen.
Geologische Beschreibung:	Kalkstein, Sandstein, Grauwacke, lagenweise Tonstein, Mergelstein
Tragfähigkeit:	Gut bis mittel
Hinweis:	Klüftig, z.T. lagenweise verwittert, z.T. Kluftwasser, in Hanglagen und Einschnitten rutschgefährdet, z.T. quellfähig, z.T. schrumpfempfindlich.
Gefahrenhinweiskarten:	Karte Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund: Nicht hebungs- uns setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine.

Ergänzend zu den Gefahrenhinweiskarten hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Aufstellungsverfahren mitgeteilt:
"*Im Untergrund des Standorts liegen bereits nahe der Geländeoberfläche lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und mit bis zu 2 Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der*

[38] NIBIS®: Thema Bodenkunde.

[39] NIBIS®: Thema Geologie.

[40] NIBIS®: Themen Geologie und Ingenieurgeologie.

Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren."

Die Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000 zeigt als vorherrschende Bodenklasse für die Tiefe von 0-2 m [41]:

- Geltungsbereich, weitgehend: Mittelschwer lösbare Bodenart bis schwer lösbarer Fels – Bodenklasse 4 und 7.
- Nordöstlicher Streifen: Schwer lösbarer Fels – Bodenklasse 7

Die tatsächlichen Verhältnisse können von der maßstabsbedingt homogenisierten Kartendarstellung abweichen. Daher sind insbesondere die Grenzen zwischen unterschiedlichen Inhalte als 'unscharf' zu verstehen, woraus ein Übergang der Spezifikationen folgert. 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.

Der LRP 2004 sieht die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt (Stufe 2 von 4) [42].

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung kann entsprechend der Genehmigungslage fortgesetzt werden. Eine weitere Flächeninanspruchnahme für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der festgesetzten Maße der Nutzung zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Planungsrechtlich wird durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet, da die Versiegelbarkeit gegenüber dem Stand der Urfassung zurückgenommen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden stattfindet.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand (Basisszenario)

Oberflächengewässer

Im Geltungs-/ Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Er entwässert nach Nordwesten in den Heidwinkelbach (Gewässer III. Ordnung), der nach Norden fließt

[41] NIBIS®: Thema Ingenieurgeologie.

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

und in die Lapau mündet. Die nachfolgenden Gewässer sind die Aller und schließlich die Weser.[43]

Der LRP 2004 äußert zur Funktionsfähigkeit des Oberflächenwassers im Naturhaushalt, dass das Retentionsvermögen im Geltungsbereich 'beeinträchtigt' ist. Der Anteil des nicht zur Versickerung gelangenden Niederschlagswassers (Oberflächenabfluss und Verdunstung) ist 'mittel'. [44]

Überschwemmungsgebiete (HQ_{100}) oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ($HQ_{200/extrem}$) liegen weder im Geltungsbereich, noch in relevanter Entfernung vor.[45]

Grundwasser

Wasserschutzgebiete [46] in der Umgebung:

- Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) "Mariental" (Gebietsnr. 03154401101), südlich in etwa 1,0 km.
- Trinkwasserschutzgebiete (WSG) "Rümmer" (Gebietsnr. 03154404101), nordwestlich in etwa 2,9 km.

Der Geltungsbereich gehört zum Grundwasserkörper "Obere Aller mesozoisches Festgestein links" (DE_GB_DENI_4_2106) mit nachfolgenden Eigenschaften [47] sowie mit folgenden Informationen nach der hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK 500) [48]:

Hydrologische Räume/ Teilräume	- 05	Mitteldeutsches Bruchschollenland.
	- 053	Subherzyne Senke.
	- 05304	Wolfsburger Hügelland und Lappwald.

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK 500) [48] liegen folgende Informationen vor:

Deckgestein Leitertyp:	Kluftgrundwasserleiter.
Deckgesteine Durchlässigkeit:	Hoch.
Hydrogeologische Einheit	Malm (Kalkstein, Tonstein, Mergelstein, Gips

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 200.000 (HÜK 200) [48] liegen folgende Informationen vor:

Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung: Hoch.

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) [49] liegen folgende Informationen vor:

Grundwasserstand:	Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): > 20 dm.
	Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): > 20 dm.

[43] UMWELTKARTEN: Thema Hydrogeologie >Hydrographische Karten.

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

[45] UMWELTKARTEN: Thema Hochwasserschutz >Überschwemmungsgebiete.

[46] UMWELTKARTEN: Thema Hydrologie >Wasserschutzgebiete.

[47] UMWELTKARTEN: Thema Wasserrahmenrichtlinie >WRRL Grundlagendaten.

[48] NIBIS®: Thema Hydrogeologie.

[49] NIBIS®: Thema Bodenkunde.

Der LRP 2004 äußert zur Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt, dass sie im Plangebiet weitestgehend "mäßig beeinträchtigt" ist und dass dort ein Beeinträchtigungsrisiko "Potenzielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mecroprop 'mittel' " vorliegt [50].

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung kann entsprechend der Genehmigungslage fortgesetzt werden. Eine weitere Versiegelung für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der festgesetzten Maße der Nutzung zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Planungsrechtlich wird durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Wasser vorbereitet, da die Versiegelbarkeit gegenüber dem Stand der Urfassung zurückgenommen und somit das mengenmäßige Versickerungspotenzial erhöht wird. Die Begrenzung der Art der Bodennutzung auf die Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" lässt zudem erwarten, dass das stoffliche Verschmutzungsrisiko gegenüber einer allgemein-gewerblichen Nutzung geringer ausfällt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

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

4.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand (Basisszenario)

Der vorliegende Planbereich liegt in der Gemeinde Grasleben im Ortsteil Heidwinkel. Der Geltungsbereich wird im LRP 2004 in der Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen als bereits 'beeinträchtigt' bewertet, weshalb er nicht als Ausgleichsraum für die klimatisch 'stark beeinträchtigten' Wirkräume der umliegenden, relativ versiegelten Ortslagen eingestuft wird. [51]

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung kann entsprechend der Genehmigungslage fortgesetzt werden. Eine weitere Versiegelung für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der festgesetzten Maße der Nutzung zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Planungsrechtlich wird durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft vorbereitet. Die Begrenzung der Art der Bodennutzung von bisher allgemein-gewerblicher Nutzung auf die Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" sowie die Verringerung der zulässigen Versiegelbarkeit lassen erwarten, dass die planungsrechtlich potenziellen Auswirkungen infolge der vorliegenden Planung zurückgehen.

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

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

Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Am 01.07.2024 ist das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) in Kraft getreten. Hieraus ergeben sich weitreichende Pflichten zur integrierten Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung für Träger öffentlicher Aufgaben. Hierbei ist insbesondere auf § 8 Berücksichtigungsgebot zu verweisen, gemäß dessen die *"Träger öffentlicher Aufgaben […] bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung […] fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen haben. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere*

1. *Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,*
2. *Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,*
3. *Bodenerosion oder*
4. *Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinseleffekts."*

Es ist zudem *"zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden."*

In diesem Kontext ist eine integrierte Betrachtung und eine zusammenfassende Darstellung aller Planungsaspekte, die zur Klimaresilienz des Planungsgebietes beitragen, zielführend und entsprechend bei der Prognose des Umweltzustandes mit und ohne Durchführung der Planung zu behandeln. Insbesondere Aspekte zur Prävention des urbanen Hitzeinseleffekts, der Überflutungsvorsorge (Prävention Starkregengefahren) und der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser i.S.d. Schwammstadtgedankens sind hierbei anzuführen und zusammenfassend darzustellen.

Zu den möglichen Maßnahmen einer Klimaanpassung dient die Bepflanzung von Dächern und Fassaden. Diese Bepflanzungen haben durch Verschattungen und die Speicherung von Wasser einen kühlenden Effekt auf die Umgebung und reduzieren so den Wärmeinseleffekt. Zudem dient die Speicherung von Wasser bei Starkregenereignissen dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und so die mögliche Intensität von Überschwemmungen zu reduzieren.

Eine Bepflanzung von unbebauten Flächen, kann eine mögliche Bodenerosion durch Wasser und Wind reduzieren. Weiter sind Zisternen unterhalb von Gebäuden denkbar, welche Niederschlagswasser speichern und so mögliche Hochwasserfolgen mindern. Zudem können diese Zisternen als Wasserquelle für die Bewässerung dienen, wodurch dem Fördern von Grundwasser und der damit einhergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels ebenfalls entgegengewirkt wird. Des Weiteren sollten Flächen, wie die Fassaden und das Dach möglichst hell gestaltet werden, um möglichst viel Sonneneinstrahlung zu reflektieren und somit die Erwärmung der Oberflächen zu reduzieren. Auch sollten Flächen wie Wege, welche nicht unbedingt vollversiegelt werden müssen, versickerungsoffen gestaltet werden.

Um den Wärmeinseleffekt zu reduzieren, sind die Baudichte und die Bauhöhe entscheidende [52] Faktoren. Durch die vorliegende Planung werden die zulässigen Versiegelungen

[52] https://www.stadtklima-stuttgart.de/index.php?klima_waermeinsel. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz

planungsrechtlich deutlich reduziert und der Charakter der Nutzung ändert sich von allgemein-gewerblich in den einer Zooanlage mit Freigehegen, was auch der CO_2-Bilanz zugutekommt.

Die Verringerung der Versiegelbarkeit stellt aus Sicht des Klimaschutzes durch die Verringerung des Verbrauchs von Ressourcen und Energie bei der Erzeugung von Baustoffen und innerhalb der Bauphase eine grundsätzliche Verbesserung hinsichtlich der Treibhausgasbildung dar. Aufgrund der Zielstellung der Bundesregierung, eine Treibhausneutralität bis zum Jahr 2045 und einer Senkung der Emissionen um 65 Prozent bis zum Jahr 2030 gegenüber den Werten von 1990 zu erreichen, sollten neue Gebäude und bauliche Anlagen auch heute schon klimaneutral errichtet werden. Entsprechend dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes ist der Staat verpflichtet "*…aktiv vorzubeugen, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt*".

Vordringlich ist der Energiebedarf der Gebäude bereits in der Planungsphase zu minimieren, so dass eine energiesparende Bauweise zur Anwendung kommt. Diese ist gerade bei gewerblichen Baukörpern aufgrund ihrer Abmessungen gut umsetzbar. Zusätzlich ist die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien in die Planungsphase einzubeziehen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² greift zusätzlich der § 32a NBauO, welcher auf mindestens 50 % der Dachfläche eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen vorsieht.

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.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestand (Basisszenario)

Schutzgebiete

- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);
  Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks.
- Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23);
  südlich an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend.
- Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15);
  westlich und südlich in minimal etwa 730 m.

Allgemeine Bestandsangaben

Nach Angaben des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN):

- Naturräumliche Gliederung:

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

- Biogeografischer Gliederung:

Naturräumliche Haupteinheit:	Atlantische biogeographische Region, teilweise kontinental geprägt.

Nach Angaben des Bundesamts für Naturschutz (BfN):

- Landschaftsgliederung:
  Großlandschaft: Norddeutsches Tiefland
  Landschaft: Ostbraunschweigisches Flachland (62401) – eine gehölz- bzw. waldreiche, ackergeprägte Kulturlandschaft.
- Biogeografische Gliederung:
  Naturräumliche Haupteinheit: Atlantische biogeographische Region
  Naturraum und Großlandschaft: Norddeutsches Tiefland, Küsten und Meere

  Haupteinheit: Weser-Aller-Tiefland (D31).

Der LRP 2004 nimmt folgende Gliederung vor: [53]

- Naturräumliche Region: Börden (Nr. 7).
- Ökologische Landschaftseinheit: Twülpstedt-Graslebener Plattenlandschaft (Nr. 3).

Er bewertet den Geltungsbereich zum Aspekt "Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft" mit 'mäßig beeinträchtigt'.

Der LRP (Entwurf) nimmt folgende Gliederung vor: [54]

- Landschaftsbildeinheit: Mosaiklandschaften in Hanglagen (Einheit 51) mit hoher Bedeutung.

Als Beeinträchtigungen benennt er: Verlärmung >45 dB(A) durch B 244 und K 56.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung kann entsprechend der Genehmigungslage fortgesetzt werden. Eine weitere Versiegelung für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der festgesetzten Maße der Nutzung zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Planungsrechtlich wird durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Landschaft vorbereitet, da die eingegrünten Ränder des Ortsteils Heidwinkel nicht im Geltungsbereich liegen.

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.

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

[54] LRP (ENTWURF): Karte 6 – Landschaftsbild.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand (Basisszenario)

Denkmalschutz:

Im Denkmalatlas Niedersachsen~~Geltungsbereich gibt es keine Baudenkmale, archäologische Fundstätten sind dort nicht bekannt~~ [55]~~.~~ sind im vorliegenden Geltungsbereich und der Umgebung der Siedlungsstelle Heidwinkel kein~~Di~~e Baudenkmale verzeichnet~~in den umgebenden Orten haben aufgrund der Entfernungen keine Relevanz für das Plangebiet~~. Die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt hat dazu mitgeteilt: "*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 zum Teil als Artenschutzzentrum genutzt. Ältere oder archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt und die vorangegangenen Baumaßnahmen zerstörten unter Umständen ältere Bodenfunde.*" Es besteht der allgemeine Verdacht, dass bei bodeneingreifenden Vorhaben bisher unbekannte Kulturdenkmale zutage treten können.

Bodenschätze:

Der Geltungsbereich ist Teil des Bergwerksfeldes Brauschweig-Lüneburg für Stein-, Kali- und Magnesiasalze [56]. Es sind keine bergfreien Rohstofflagerstätten [57] im Geltungsbereich und der relevanten nahen Umgebung vorhanden.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung kann entsprechend der Genehmigungslage fortgesetzt werden. Eine weitere Versiegelung für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der festgesetzten Maße der Nutzung zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Planung erzeugt keinen erstmaligen Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, weder in der Bau-, noch anlagenbedingt in der Betriebsphase. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt hat mitgeteilt: "*Werden Baumaßnahmen beschlossen (Umbau, Tiefbau o.ä.), sind archäologische Maßnahmen in Form einer Bauaufnahme der bestehenden Gebäudestrukturen (Bergwerk/ MUNA) oder einer archäologischen Baubegleitung, je nach Umfang durch eine archäologische Fachfirma, gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) notwendig, um historische Substanz zu dokumentieren. Bei Erdarbeiten können historische Bausubstanzen der ehemaligen MUNA angeschnitten oder zerstört werden, die archäologisch zu dokumentieren sind.*

---

[55] DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN: https://denkmalatlas.viewer.niedersachsen.de
Denkmalatlas.Viewer: Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas Niedersachsen. *https:denkmalatlas.viewer.niedersachsen.de*

[56] NIBIS®: Thema Bergbau.

[57] NIBIS®: Thema Rohstoffe.

Im Übrigen greift § 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 (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.

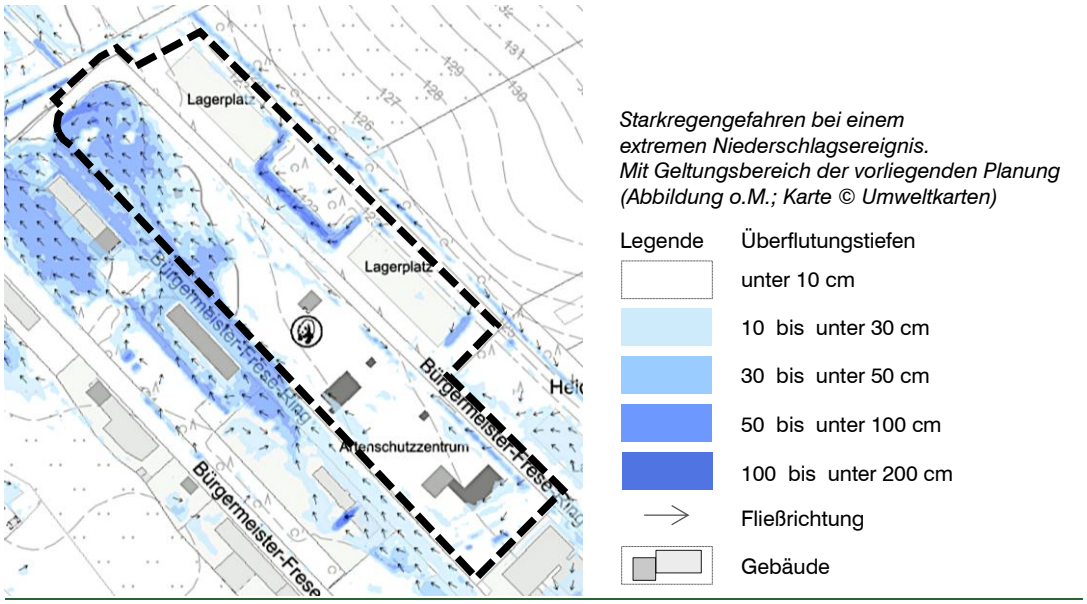
In jedem Falle sind die Erdarbeiten rechtzeitig, spätestens 2 Wochen im Vorfeld, bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen." Die Vorgehensweise dient der Vermeidung erheblicher Eingriffe in potenzielle Denkmalsubstanz. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter geplant wird.

4.2.8 Schutzgut Mensch

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben". Er wird entsprechend der bisher festgesetzten Art der Bodennutzung als Gewerbegebiet gewerblich genutzt. Er besitzt daher keine Bedeutung als Erholungsraum für den Menschen.

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil der Fläche einer 1938 bis 1945 bestehenden Munitionsfabrik. Nach Demontage und bedingter Beräumung wurde das Gelände 1950 in zivile Hände übertragen. Der Gemeinde Querenhorst liegen keine eigenen Informationen zu einer fortbestehenden Belastung des Geländes durch (Rüstungs-) Altlasten, durch Kampfmittel (allgemein) oder durch Abwurfkampfmittel vor. Aufgrund der früheren Nutzung als Munitionsanstalt ist in dem Bereich mit einer geringen rüstungsspezifischen Belastung zu rechnen. [58].



Starkregengefahren bei einem extremen Niederschlagsereignis. Mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Abbildung o.M.; Karte © Umweltkarten)

[58] NIBIS®: Thema Altlasten.

In den Umweltkarten werden die Simulationsergebnisse zweier Starkregenszenarien [59] mit Aussagen zu maximalen Überflutungstiefen, maximalen Fließgeschwindigkeiten und zu Fließrichtungen bereitgestellt. Die Szenarien basieren einerseits auf einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit; geringere Beeinträchtigungsstufe) und andererseits auf einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h; höhere Beeinträchtigungsstufe), letzteres siehe folgende Abbildung. Im Geltungs-/ Änderungsbereich stellen sich demnach bei der seinerzeitigen Geländehöhe und Oberflächengestalt Wasserstandstiefen (Klickpunktabfrage) von bis zu 130 cm im SO_1 bzw. von bis zu 157 cm im Bereich von SO_2 und SO_3 ein. Eine flächenhafte Betroffenheit ergibt sich insbesondere im nordwestlichen SO_1 mit einem Abfluss nach Nordwesten.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung kann entsprechend der Genehmigungslage fortgesetzt werden. Eine weitere Versiegelung für eine allgemein-gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der festgesetzten Maße der Nutzung zulässig, ein qualifizierter Ausbau des Artenschutzzentrum Grasleben ist nicht möglich. Die Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen sind bereits ein relevanter Betrachtungssachverhalt bei einer Nutzung entsprechend der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Planung erzeugt keinen planungsbedingt erstmaligen Eingriff in das Schutzgut Mensch, weder in der Bau-, noch anlagen- oder betriebsbedingt in der Betriebsphase.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Mensch geplant wird. Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt aufgrund der Nutzungshistorie des Geländes, bei Nutzungsänderungen vertiefende Untersuchungen des Oberflächenwassers sowie Bodenuntersuchungen durchzuführen. Zum Aspekt der Belastung durch Abwurfmunition empfiehlt die Gemeinde grundsätzlich, vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine Auswertung der Kriegsluftbilder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) einzuholen [60].

In Bezug auf Starkregenereignisse: Bei der bestehenden Beeinträchtigungssituation wird empfohlen, bei der Grundstücksnutzung im Rahmen einer selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung und -abwehr zu berücksichtigen.

4.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung erweitert die bauliche Nutzbarkeit der Fläche des Artenschutzzentrums Grasleben. Dazu setzt der Bebauungsplan zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" fest. Ein Verzicht auf die Planung hätte zur Folge, dass das Artenschutzzentrum Grasleben in seiner jetzigen Form bestehen bleiben

[59] UMWELTKARTEN: Thema Hochwasserschutz >Hinweiskarte Starkregengefahren.

[60] KBD NIEDERSACHSEN: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kriegsluftbildauswertung zur Gefahrenerforschung: https://lgln-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.

dürfte, der qualifizierte Ausbau, der für einen wirtschaftlichen Fortbestand notwendig ist, jedoch nicht zulässig wäre.

4.4 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 vorliegende Planung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld der Planung.

4.5 Zusatzangaben

4.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich 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.

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

4.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Es wurde festgestellt, dass es durch die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung der vorliegenden Planung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Entwicklung des Artenschutzzentrums Grasleben durch dessen Ausbau zu ermöglichen. Dazu werden im Geltungs-/ Änderungsbereich (3,45 ha) im Wesentlichen zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Artenschutzzentrum" (3,13 ha), drei Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen (0,09 ha) und Straßenverkehrsfläche (0,31 ha) im Plangebiet festgesetzt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es haben sich keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung ergeben, die zu einem erstmaligen Ausgleichsbedarf ~~Abänderung des vorliegenden Bebauungsplans hätten~~ führen ~~müssen~~.

Die vorliegende Planung führt zu keinem planungsrechtlich grundsätzlich höheren artenschutzrechtlich relevanten Gefährdungspotenzial: Es kann nach wie vor bei Entnahmen von Gebäuden und Gehölzen zu artenschutzrechtlich unzulässigen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen, soweit notwendige und übliche Vermeidungsmaßnahmen nicht eingehalten bzw. nicht durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Konfliktpotenziale sind durch Beachtung üblicher Schutzmaßnahmen vermeidbar.

Schutzgut Fläche

Aufgrund der vorliegenden Planung entsteht kein planungsbedingt erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden

Aufgrund der vorliegenden Planung entsteht kein planungsbedingt erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der vorliegenden Planung entsteht kein planungsbedingt erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft

Aufgrund der vorliegenden Planung entsteht kein planungsbedingt erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der vorliegenden Planung entsteht kein planungsbedingt erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Planungsrelevante Schutzgutaspekte sind der Denkmalschutz aufgrund vorhergehender Nutzungen sowie infolge des unter dem Gebiet liegenden Bergwerksfeldes (Rohstoff: Stein-, Kali- und Magnesiasalze). Erhebliche Auswirkungen auf den Teilaspekt Denkmalschutz können durch Beachtung üblicher Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht vermieden werden. Beim Teilaspekt Bergrecht entsteht durch die vorliegende Planung kein planungsbedingter Eingriff.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorliegenden Planung entsteht kein planungsbedingt erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Mensch.

4.5.4 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).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- 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 Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Niedersächsische Umweltkarten: www.umweltkarten-niedersachsen.de.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®): https://nibis.lbeg.de/cardomap3.
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD): Denkmalatlas Niedersachsen: https://denkmalatlas.viewer.niedersachsen.de.
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 im Stand der 1. Änderung.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.). Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (Teilfortschreibung – Entwurf 2020). Landkreis Helmstedt (Hg.). entera – Umweltplanung & IT (Verf.). Hannover, 2016-2020.

5.0 Flächenbilanz

Art der Nutzungen	**"Gewerbegebiet ehemalige MUNA Grasleben"**			
	Ist-Zustand (Urfassung)		**Planung** (mit 1. Änderung)	
	Fläche	*Anteil*	Fläche	*Anteil*
Gewerbegebiete (GE) (2,19 ha; 0,86 ha)	3,05 ha	*84 %*	–	–
Sondergebiete (SO) "Artenschutzzentrum" (SO_1: 2,10 ha; SO_2: 0,46 ha, SO_3: 0,56 ha)	–	–	3,13 ha	*90,6 %*
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	0,26 ha	*7,5 %*	0,31 ha	*9,0 %*
Öffentliche Grünfläche (mit grünordnerischen Festsetzungen)	0,01 ha	*0,2 %*	–	–
Private Grünfläche (mit grünordnerischen Festsetzungen)	0,14 ha	*4,0 %*	0,01 ha	*0,3 %*
Geltungsbereich/ Gesamtfläche	**3,45 ha**	***100 %***	**3,45 ha**	***100 %***

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Brandschutz

Der **Landkreis Helmstedt** schreibt mit Stellungnahme vom 18.09.2024:

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 ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll. Für den Erstangriff müssen in einem Abstand < 120 m zum

Objekt Entnahmestellen zur Verfügung stehen. Weitere können sich dann in einem Löschbereich von 300 m befinden.

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 sog. Schotterasen ist unzulässig.

Telekommunikation

Die **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** schreibt mit 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

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** schreibt mit Stellungnahme vom 19.09.2024:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind [Anm.: Es befinden sich Leitungen im Bereich des festgesetzten SO_1. Ein Abdruck des Plans ist hier nicht zulässig]. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstückversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

(*wird nach den Planverfahren ggf. ergänzt*)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 06.09.2021 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben 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 20.08.2024 bis zum 03.09.2024 im Rathaus der Gemeinde. Es bestand die Gelegenheit, die Planungsabsichten in der Verwaltung zu erörtern. Die Anregungen Dritter aus diesem Verfahrensschritt haben nicht~~, die~~ zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen geführt~~en, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes *vorgebracht/ 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 19.08.2024 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 20.09.2024 abzugeben.
Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Planüberarbeitung sowie zu Ergänzungen und Hinweisen in der Begründung geführt haben.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom …… bis zum …… stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom …… angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die *zu Planüberarbeitungen/ zu Ergänzungen/ Hinweisen in der Begründung* führten.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

(*wird nach den Planverfahren ergänzt*)

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(*wird nach den Planverfahren ergänzt*)

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom …… bis zum …… (einschließlich) im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am …… durch den Rat der Gemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den ....
(Bürgermeister)