

Kartengrundlage:
Geodatenmanagement MIBRAG
Servicecenter
TPM 2 - Geodatenmanagement

Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH
Glück-Auf-Straße 1
06711 Zeitz

Gemeinde Wolsdorf

Gemeinde Warberg

KW Buschhaus

Stadt Helmstedt

Stadt Schöningen

Gl 1.0 10.0

Planungsverband Buschhaus
PVB 02 Buschhaus-Industriegebiet am Eitzsee
zugl. Teilaufhebung der Bebauungspläne
"Am kurzen Holze" der Stadt Helmstedt und
"Am Hamberg" der Stadt Schöningen
Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Industriegebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

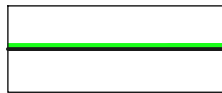


Baugrenze

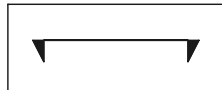
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



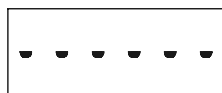
Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



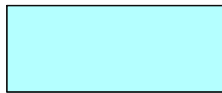
Private Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Planungsverband Buschhaus
PVB 02 Buschhaus-Industriegebiet am Eitzsee
zugl. Teilaufhebung der Bebauungspläne
"Am kurzen Holze" der Stadt Helmstedt und
"Am Hamberg" der Stadt Schöningen
Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

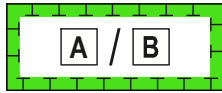
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

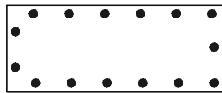


Wasserfläche, Graben III. Ordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

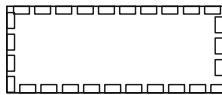


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

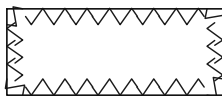
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
Begünstigte: 1 Helmstedter Revier GmbH
2 Grabeneigentümer der Mißau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
s. textl. Festsetzung Ziff. 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Hamberg" und "Am kurzen Holze"



Gemeindegrenzen

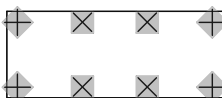
Nachrichtliche Übernahmen



Freileitung, oberirdisch, Schutzstreifen beachten (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Trinkwasserleitung, unterirdisch, die Lage der Leitung ist vor Ort zu prüfen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Grenze Hauptbetriebsplan nach Bundesberggesetz (BBergG) § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Planungsverband Buschhaus
PVB 02 Buschhaus-Industriegebiet am Eitzsee
zugl. Teilaufhebung der Bebauungspläne
"Am kurzen Holze" der Stadt Helmstedt und
"Am Hamberg" der Stadt Schöningen
Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

1. Industriegebiet (GI)

gem. § 9 BauNVO

Das Industriegebiet (GI) ist gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Unzulässig sind

- Freiflächenphotovoltaikanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe und
- Speditions- und Logistikbetriebe.

2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Der Baum-Strauchbestand aus standortheimischen Gehölzen ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

3. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb einer Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Grundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B244 dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, notwendige Einstellplätze und Garagen gem. § 47 NBauO sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Betroffen hiervon sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen. Baugrundstücke sind in Richtung auf die Straße ohne Tür und Tor einzufrieden.

4. Zu- und Abfahrtsverbot

gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße B244 gilt außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich ein Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmen gem. § 8 FStrG können zugelassen werden.

5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Innerhalb der Fläche A ist die lockere Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen zu erhalten.
- Die innerhalb der Fläche B vorhandenen Maßnahmen für Reptilien (2 Eiablageflächen aus Sand in einer Mindestgröße von 1 m², 2 Lesesteinhaufen in einem Mindestvolumen von jeweils 1 m³ und 2 Totholzhaufen in einem Mindestvolumen von 3 m³) sind auf Dauer zu erhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Schutzzeiten:
 - Gehölzrodungen, Baumfällungen und starke Gehölzrückschnitte sind nur innerhalb eines Zeitraumes vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig (siehe weitere Einschränkung Ziff. 6 d)).
 - Stein- und Holzhaufen auf der ehemaligen Kohlelagerfläche dürfen nur im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. entfernt werden.

Planungsverband Buschhaus
PVB 02 Buschhaus-Industriegebiet am Eitzsee
zugl. Teilaufhebung der Bebauungspläne
"Am kurzen Holze" der Stadt Helmstedt und
"Am Hamberg" der Stadt Schöningen
Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

- Sollten Bäume im Bereich des Besucherparkplatzes oder der ehemaligen Kohlelagerfläche gefällt werden, dürfen die Baumstümpfe nur zwischen dem 15.05. bis 01.09. entfernt werden.
- b) Schutzmaßnahmen:
- Abriss-, Sanierungsmaßnahmen und der Bau von Gebäuden und Anlagen sind unter dem Aspekt des Zugriffsverbots gem. § 44 Abs. 1 BauGB ökologisch zu begleiten.
 - Bäume, die gefällt werden sollen, sind im Vorfeld auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Sollten dabei überwinterte/übertragende Tiere angetroffen werden, sind diese in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen (siehe auch Ziff. 6 d)).
 - Erfolgen Baumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Kohlelagerfläche zwischen dem 01.04. und dem 30.09. ist durch einen Sperrzaun sicherzustellen, dass keine Reptilien oder Amphibien in den Baustellenbereich einwandern können. Zugleich ist sicherzustellen, dass Reptilien oder Amphibien den Sperrzaun nach Außen selbständig überwinden können.
 - Für die permanente Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem Blaulichtanteil ≥ 540 nm und einer Farbtemperatur ≥ 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können.
- c) Umsiedlung:
Vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem Besucherparkplatz als auch auf dem Gelände der ehemaligen Kohlelagerfläche sind die Eidechsen abzufangen und auf geeignete, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Flächen zu verbringen (siehe auch Ziff. 6 d)).
- d) Ausgleichsmaßnahmen/ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
- Weisen zu beseitigende Bäume für Vögel und Fledermäuse geeignete Bruthöhlen auf, sind als Ersatz jeder Bruthöhle bis zum 28./29.02. jeweils drei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und jeweils 3 Fledermauskästen im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten.
 - Im Vorfeld von Gehölzrodungen im Bereich der ehemaligen Kohlelagerfläche sind geeignete Ausgleichsflächen für den Neuntöter für 4 Reviere der Tierart nachzuweisen.
 - Vor einer baulichen Inanspruchnahme der ehemaligen Kohlelagerfläche sind geeignete Ausgleichsflächen für die Heidelerche sowie für den Steinschmätzer jeweils für 2 Reviere der jeweiligen Tierart nachzuweisen.
 - Vor Baumaßnahmen auf dem Besucherparkplatz als auch auf der ehemaligen Kohlelagerfläche sind geeignete Ausgleichsflächen für die Zauneidechse nachzuweisen.

Hinweise

1. Baugrundstück

Bezüglich der Grundstücksgestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. (siehe auch Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023).

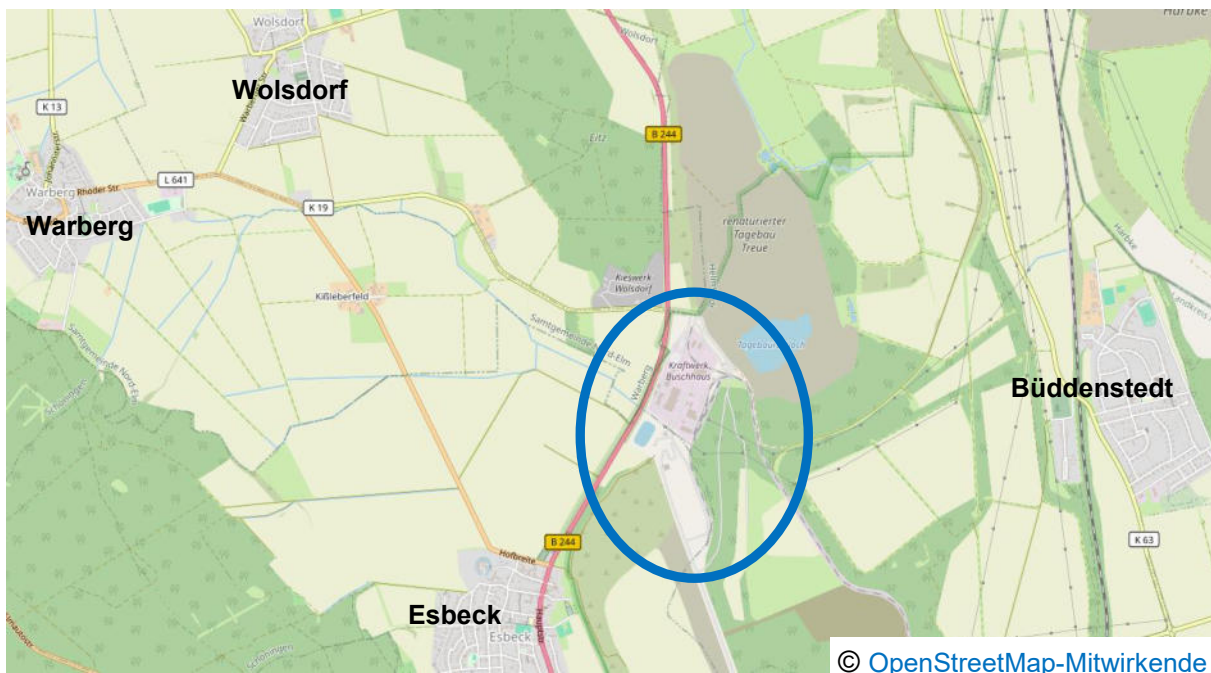
Planungsverband Buschhaus
PVB 02 Buschhaus-Industriegebiet am Eitzsee
zugl. Teilaufhebung der Bebauungspläne
"Am kurzen Holze" der Stadt Helmstedt und
"Am Hamberg" der Stadt Schöningen
Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

„Planungsverband Buschhaus“
der Städte Helmstedt und Schöningen und der Gemeinden Warberg und Wolsdorf

Begründung zum Bebauungsplan PVB 02 „Buschhaus-Industriegebiet am Eitzsee“

zugleich Teilaufhebungen der Bebauungspläne
„Am kurzen Holze“ der Stadt Helmstedt und
„Am Hamberg“ der Stadt Schöningen



Stand: 02/ 2026
§§ 3 (1)/4 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Görner

1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2	Entwicklung des Plans/Rechtslage	7
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
2.0	Planinhalt/ Begründung	9
2.1	Baugebiete	9
2.2	Straßenverkehrsflächen/ Verkehrliche Belange	11
2.3	Grünflächen	12
2.4	Hauptversorgungsleitungen/ Ver- und Entsorgung	12
2.5	Vorbeugender Brandschutz	13
2.6	Immissionsschutz	13
2.7	Natur und Landschaft	14
2.8	Bodenschutz/ Altlasten	20
2.9	Baugrund	21
3.0	Umweltbericht	21
3.1	Einleitung	21
3.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	21
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	26
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	28
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	29
3.2.5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	29
3.3	Zusatzangaben	30
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	30
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	30
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
4.0	Flächenbilanz	30
5.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	30
6.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	30
7.0	Zusammenfassende Erklärung	31
8.0	Dem Planungsverband voraussichtlich entstehende Kosten	31
9.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	31
10.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	31
11.0	Verfahrensvermerk	31

1.0 Vorbemerkung

Planungsverband Buschhaus

Zur Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes im Bereich des Kraftwerkstandortes Buschhaus haben die Städte Helmstedt und Schöningen am 10.06.2020 den „Planungsverband Buschhaus“ gegründet. Das Verbandsgebiet des Planungsverbandes umfasst die Bereiche um die ehemaligen Kraftwerkstandorte Buschhaus und Offleben. Hauptaufgabe des Planungsverbandes ist es, innerhalb seines räumlichen Wirkungsbereiches die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um aus dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet zum Betrieb eines Braunkohlekraftwerks und den angrenzenden Flächen der Tagebergbau Landschaft ein Industrie- und Gewerbegebiet zur Ansiedlung neuer und zukunftssträchtiger Betriebe zu entwickeln.

Da sich das Verbandsgebiet über Gebietsteile der Städte Helmstedt und Schöningen sowie der Gemeinde Warberg und Wolsdorf erstreckt, übertragen die Kommunen zur Vereinfachung der Erreichung der Entwicklungsziele dem Planungsverband als satzungsmäßige Aufgabe nach § 205 Abs. 4 BauGB die Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung gemäß den §§ 1 bis 13b BauGB sowie ergänzender konzeptioneller Planungen für den räumlichen Wirkungsbereich des Verbandsgebietes.

Abgeleitet aus den Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (LROP), wonach die Nachnutzung am ehemaligen Kraftwerksstandort Buschhaus vorrangig den besonderen Standortfaktoren insbesondere für großindustrielle Anlagen im Rahmen der Energiewende vorbehalten werden soll auf der einen Seite und dem allgemeinen Bedarf an Gewerbeentwicklungsflächen auf der anderen Seite, bestehen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Warberg und Wolsdorf Überlegungen, zusätzlich zum ehemaligen Kraftwerkstandort Buschhaus, westlich des Betriebsgeländes, unmittelbar an der B244 zusätzliche Entwicklungsflächen für das allgemeine Gewerbe zu erschließen. Zur Umsetzung und gemeindeübergreifenden Abstimmung dieser gemeinsamen Überlegungen ist vorgesehen, dass die Gemeinden Warberg und Wolsdorf dem Planungsverband in der Sitzung am 25.02.2026 beitreten.

Exkurs Gewerbeentwicklungsfläche westlich des ehemaligen Kraftwerk Buschhaus

Eine Entwicklungsfläche für das allgemeine Gewerbe westlich des ehemaligen Kraftwerk Buschhaus könnte in der Zukunft Synergieeffekte hinsichtlich einer verbraucher-nahen Versorgung mit nachhaltiger Energie nutzen. Darüber hinaus böte ein Gewerbegebiet an dieser Stelle die Möglichkeit, den bestehenden Straßenanschluss der Kreisstraße 419 an die B244 nach Süden zu verlegen, umso dem nördlich der K419 gelegenen Abbaubetrieb für Baurohstoffe wie Kies und Sand Zugriff auf die dort gelegenen Ressourcen zu erlauben. Der neue Anschluss der K419 an die B244 könnte südlich der Missaue entstehen um gleichzeitig Raum für eine Renaturierung der Missaue mit Biotopverbund zum südlich der K419 gelegenen Wald/Feldgehölz zu schaffen.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Planungsverband Buschhaus

- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Allgemein

Die Städte Helmstedt und Schöningen zählen zusammen aktuell rd. 36.400 Einwohner. Die Stadt Helmstedt ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, der am Ost- rand des Bundeslandes Niedersachsen gelegen unmittelbar an das Bundesland Sachsen-Anhalt angrenzt. Helmstedt und Schöningen liegen im Einzugsbereich der Großstädte Braunschweig, Magdeburg und Wolfsburg. Durch das Stadtgebiet Helmstedt verläuft die Bundesautobahn A2 Hannover – Berlin. Die Stadt ist zugleich mit dem Bahnhof Helmstedt über die Bahnstrecke Hannover – Berlin in das überregionale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Als Teil des Landkreises Helmstedt gilt für die Städte Helmstedt und Schöningen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Der Stadtteil Helmstedt der Stadt Helmstedt ist hier – abgeleitet aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) für das Bundesland Niedersachsen – Mittelzentrum. Der Stadtteil Schöningen der Stadt Schöningen ist Grundzentrum. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) haben Mittelzentren die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern. Mittelzentren haben zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums zu leisten (Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs).

Der Bebauungsplanbereich betrifft den Standort des ehemaligen Kohlekraftwerk Buschhaus sowie angrenzende Teilflächen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP 2017)

Innerhalb der beschreibenden Darstellung des LROP 2017 in der Fassung aus 2022 ist unter Punkt 4.2.2 (02) „Erneuerbare Energieerzeugung“ als Grundsatz folgendes zum Planbereich ausgeführt: *„Am ehemaligen Kraftwerksstandort Buschhaus soll eine auf den Strukturwandel ausgerichtete Nachnutzung im Zusammenhang mit dem Kohleausstieg angestrebt werden. Die Nachnutzung am ehemaligen Kraftwerksstandort Buschhaus soll den besonderen Standortfaktoren insbesondere für großindustrielle Anlagen im Rahmen der Energiewende gerecht werden.“*

- Regionales Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008)

Das Kohlekraftwerk Buschhaus ist nach dem geltenden RROP 2008 „Vorranggebiet Großkraftwerk“, mit der Primärenergieangabe „Kohle“. Die am Standort befindliche TRV Buschhaus ist als Anlage zur thermischen Restabfallbehandlung „Vorranggebiet Abfallbeseitigung“ mit der näheren Bestimmung V „Anlage zur thermischen Verbrennung“.

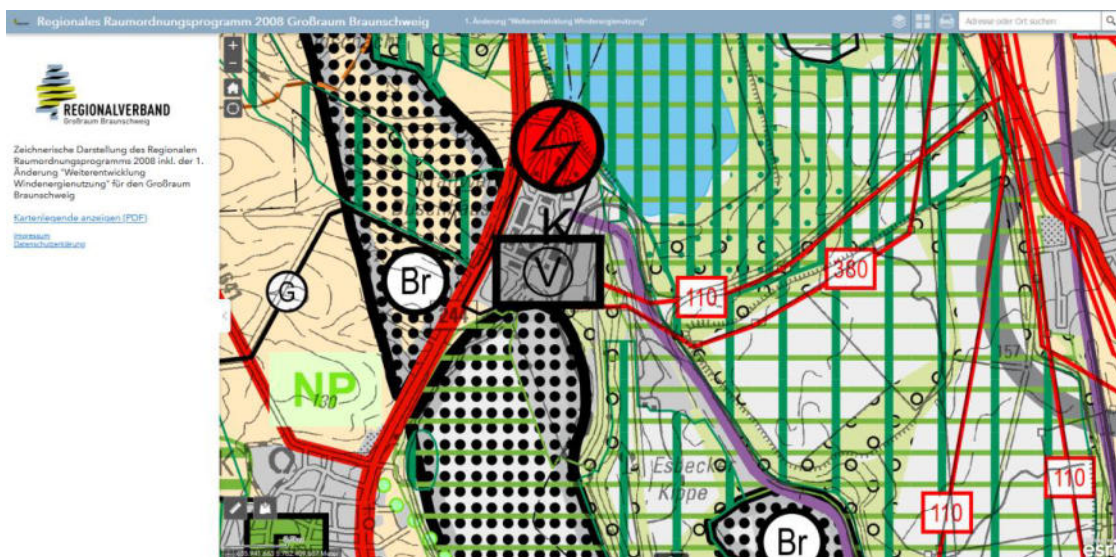
Die von Osten in das Plangebiet hineinführende Schienenanbindung des Kraftwerkes mit Anschluss an das überregionale Schienenverkehrsnetz in Helmstedt ist „Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe“. Die ebenfalls nach Osten wegführenden Hoch- (110 kV) und Höchstspannungsleitungen (380 kV) sind „Vorranggebiet Leitungstrasse“.

Planungsverband Buschhaus

Die westliche Planbereichsgrenze bildet der Verlauf der Bundesstraße B244, die „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ ist. Die mit der Vorrangfestlegung verbundenen Ziele werden innerhalb des Bebauungsplans durch Übernahme der nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geltenden Regelungen berücksichtigt.

Die westlich der Bundesstraße und südlich des Planbereichs gelegenen Flächen sind „Vorranggebiete Rohstoffgewinnung Braunkohle“. Der Abbau der Braunkohle ist bereits erfolgt. Das Gebiet um den nördlich des Planbereichs gelegenen Eitzsee ist „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, das zugleich durch ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“ überlagert wird. Ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht besteht dort aber nicht.

Der Planbereich selber ist mit Ausnahme der östlichen Randbereiche nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt. Die Randbereiche sind wegen ihrer Funktion als Klimaschutzwald oder für den Lärm- oder Immissionsschutz als „Vorbehaltsgebiete Besondere Schutzfunktionen des Waldes“ festgelegt.



Ausschnitt aus dem RROP 2008, 1. Änderung (Abbildung ohne Maßstab)

- Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig (RROP), 1. Entwurf 2025

In ihrer Sitzung am 03.05.2018 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Die fachliche Grundlage der Inhalte des RROP besteht zum Teil aus Konzepten und Berichten. Hierfür liegt im Rahmen der Neuaufstellung u. a. das Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KORG) vor.

Das Fachgutachten identifiziert regionalbedeutsame Flächen als Premiumstandorte mit besonderen Standortqualitäten. „Ansatz ist es, diese langfristig vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern. Kernkriterien für diese Premiumstandorte sind eine Mindestflächengröße von 10 Hektar netto und eine überdurchschnittlich günstige verkehrliche Erreichbarkeit. Dies umfasst insbesondere auch Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV und das Radwegenetz. Zudem ist es Anliegen des Regionalverbandes, den Flächenbedarf vorrangig auf vorgenutzte Räume zu lenken und das Brachflächenrecycling auf hohem Niveau beizubehalten.“ ... „Ziel ist es, die ermittelten Potenzialflächen im RROP als Vorbehaltsgebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe festzulegen.“

Planungsverband Buschhaus

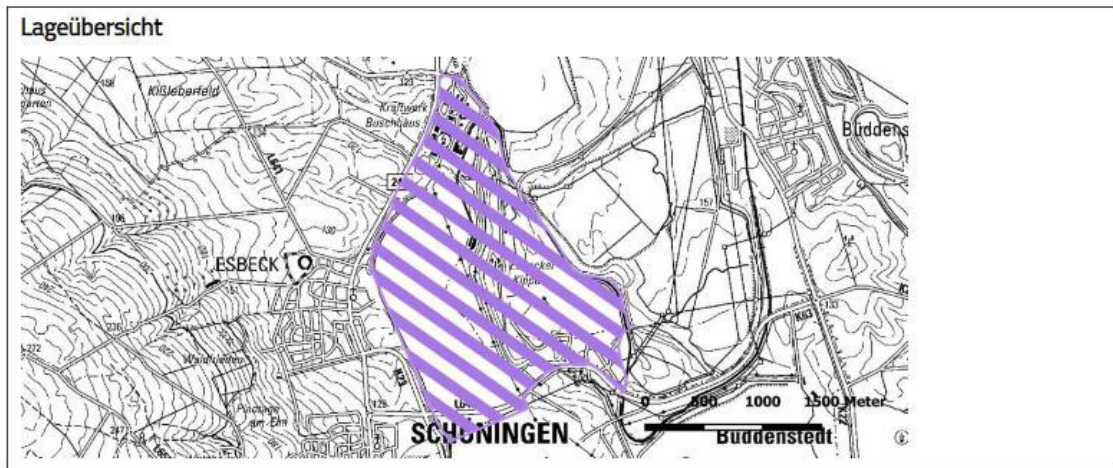
Der Planbereich des Bebauungsplans bildet hier den nördlichen Teil der im KOREG als „*Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Buschhaus*“ definierten Fläche mit der Identitäts-Nr. 53.

KOREG-Flächensteckbriefe

Landkreis Helmstedt

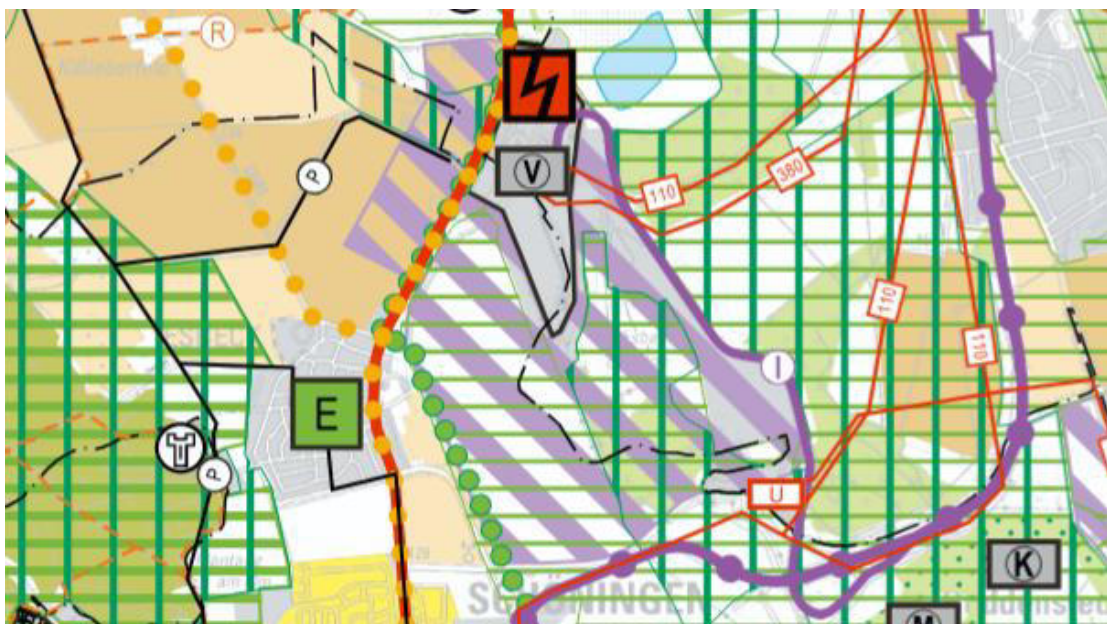
ID: 53

Name: Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Buschhaus



KOREG, Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte für den Großraum Braunschweig, Regionalverband Großraum Braunschweig, Braunschweig, 25.02.2020, Bildausschnitt aus dem Anhang „Flächensteckbriefe“.

Am 11.12.2025 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes die Veröffentlichung des Entwurfs zur Neuaufstellung des RROP gem. § 9 Abs. 2 ROG und § 3 Abs. 3 NROG beschlossen. Abgeleitet aus den Grundsätzen des LROP ist hier der ehemalige Standort des Kohlekraftwerkes Buschhaus als „*Vorranggebiet Großtechnische Energieanlage mit regionaler Bedeutung*“ festgelegt (4.2.2 05 Beschreibende Darstellung).



Ausschnitt aus dem RROP 2025, 1. Entwurf

Der weitere südlich und östlich anschließende Planbereich des Bebauungsplans ist „*Vorranggebiet Abfallverwertung/Abfallbeseitigung*“ V = *Thermische Restabfallverwertung*. Gem. Pkt. 4.3.3 04 der Beschreibenden Darstellung handelt es sich hier um die im Planbereich bestehende TRV Buschhaus.

Mit der Festsetzung von Industriegebieten (GI) innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt der Planungsverband die in der Neuaufstellung des RRÖP festgelegten Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB.

Abgeleitet aus dem KOREG und den Planungen des Planungsverbandes zur Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes westlich der Bundesstraße 244 sind die umliegenden Gebiete des Planbereichs als „*Vorbehaltsgebiete industrielle Anlagen und Gewerbe*“ bestimmt. „*Diese Gebiete sollen aufgrund ihrer verfügbaren Größe und verkehrlichen Lagegunst für großflächige Ansiedlungen, auch von stark emittierenden Unternehmen oder solchen mit besonderen Standortanforderungen (z. B. der Logistikbranche) vorrangig in Anspruch genommen werden.*“ (2.1.4 03 Beschreibende Darstellung).

1.2 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Verbindliches Bauplanungsrecht

Der Plangeltungsbereich ist aktuell durch zwei Bebauungspläne verbindlich überplant.

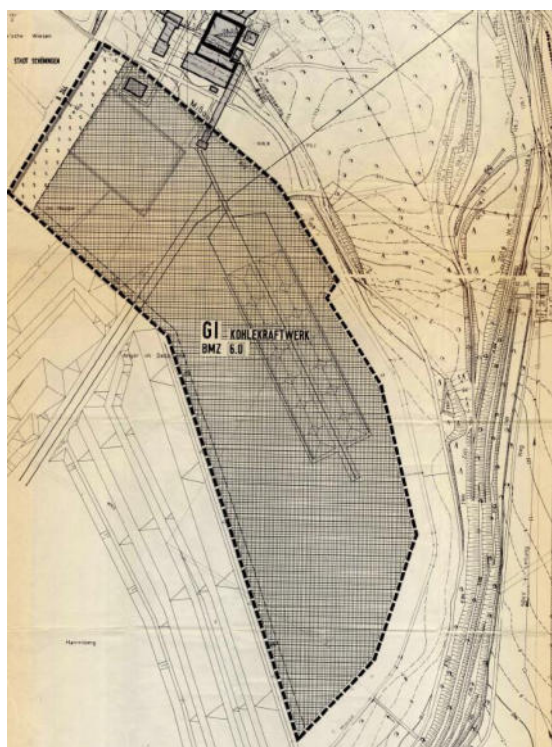
Für den auf dem Gebiet der Stadt Helmstedt gelegenen Teilbereich des Plangebietes gilt aktuell der Bebauungsplan „Am kurzen Holze“ der ehemaligen Gemeinde Büddenstedt. Die Gemeinde Büddenstedt und die Stadt Helmstedt fusionierten am 01.07.2017 zur neuen Stadt Helmstedt. Der Bebauungsplan erlangte mit Bekanntmachung seiner Genehmigung am 17.10.1978 Rechtskraft.

Für den auf dem Gebiet der Stadt Schöningen gelegenen Teilbereich gilt aktuell der Bebauungsplan „Am Hamberg“. Der Bebauungsplan erlangte mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 12.04.1979 Rechtskraft.

Beide Bebauungspläne bestimmen als Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO, wobei die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen auf ein Kohlekraftwerk eingeschränkt sind.

Planaufhebung

Mit der Neuüberplanung sind die Regelungen der beiden Alt-Bebauungspläne „Am kurzen Holze“ und „Am Hamberg“ für den Planbereich nicht mehr anzuwenden. Um hier eine bessere Klarheit auch im Hinblick auf die endgültige Aufgabe des Braunkohlekraftwerksstandortes zu erhalten, werden die Teilbereiche der Ursprungsbebauungspläne, die sich im Planbereich des neuen Bebauungsplans befinden, im Zuge dieses Planverfahrens aufgehoben.



Bebauungspläne „Am Hamberg“ der Stadt Schöningen (links) und „Am kurzen Holze“ der ehemaligen Gemeinde Büddenstedt (rechts). Jeweils Ausschnitte aus der Planzeichnung ohne Maßstab

Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebiet

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sowohl der Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt wie auch der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen stellen die von der Planung betroffenen Bereiche als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Mit dem hieraus innerhalb der alten Pläne und des neuen Bebauungsplans abgeleiteten Industriegebieten (GI) gem. § 9 BauNVO wird dem vorgenannten Entwicklungsgebiet entsprochen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Das im Planbereich zu Beginn der 80er Jahre errichtete Kohlekraftwerk Buschhaus gab im Jahre 2016 seinen regulären Betrieb auf und wurde nach einer 4-jährigen Sicherheitsbereitschaftsphase mit Ausnahme der Kohlehalde (Sonderregelung) zum 31.12.2020 stillgelegt. Dabei bietet das innerhalb der ehemaligen Brauntagebauflächen des Hemstedter Reviers gelegene Areal des ehemaligen Braunkohlekraftwerks aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen sowie des hier gelegenen Betriebs zur thermischen Verbrennung von Restmüll und Klärschlamm (TRV Buschhaus) besondere Möglichkeiten für die Transformation der Energiewende. Da die beiden für das Gebiet aktuell geltenden Bebauungspläne „Am kurzen Holze“ und „Am Hamberg“ industrielle Ansiedlungen auf die Nutzung „Kohlekraftwerk“ beschränken, ist zur Durchsetzung der vorgenannten Ziele die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Ziel, den aufgelassenen Standort des Braunkohlekraftwerk Buschhaus zur Ansiedlung zukunftsweisender industrieller Strukturen für die Energiewende zu nutzen, berücksichtigt der Planungsverband Buschhaus in besonderer Weise die Belange des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes trägt die Planung durch die geplante Ansiedlung industrieller Anlagen für die Energiewende Rechnung.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs unterzieht der Planungsverband den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die Belange und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Partizipationsmöglichkeiten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit zwei Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren (gem. § 3 Abs. 1 u. § 3 Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- **Industriegebiete** gem. § 9 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planbereich besteht neben den Altanlagen des Braunkohlekraftwerks „Buschhaus“ eine Müllverbrennungsanlage (Thermische Restabfall-Vorbehandlungsanlage „Buschhaus“(TRV)) sowie eine Klärschlammverbrennung mit angeschlossener Phosphorrückgewinnung (KVA). Bezogen auf die vorhandenen, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtigen Anlagen, und der für emittierendes Gewerbe geeigneten Lage des Planbereichs, wird die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Festsetzung korrespondiert mit der in den Ursprungsbebauungsplänen bestimmten Art der baulichen Nutzung, wobei lediglich die bisherige Nutzungseinschränkung auf ein „Kohlekraftwerk“ entfällt.

- Die innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen, mit denen ein hoher Flächenverbrauch einhergeht, werden bezogen auf die vorhandene, sehr gute verkehrliche Erschließung des Gebietes ausgeschlossen. Der Planbereich ist sowohl über eine Bundesstraße wie auch über eine Schienentrasse angebunden, so dass das Gebiet intensiven gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein soll. Für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeitet der Planungsverband aktuell ein Konzept zur Bereitstellung alternativer Standorte im Umfeld.

Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, wie sie die NBauO gem. § 32 vorsieht, sind von dem Ausschluss nicht betroffen.

- Die in Gewerbe- und Industriegebieten als sonstige Gewerbebetriebe zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden wegen der isolierten, nicht integrierten Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Für solche Betriebe bestehen an anderen Stellen der Städte und Gemeinden Ansiedlungsmöglichkeiten in integrierten Lagen.
- Speditions- und Logistikbetriebe widersprechen der Planungsentention, den Standort des ehemaligen Kraftwerks zur Ansiedlung zukunftsweisender industrieller Strukturen für die Energiewende zu nutzen. Sie werden daher ausgeschlossen. Entsprechende Betriebe können in anderen Gewerbegebieten der Mitgliedsgemeinden des Planungsverbandes oder im geplanten Gewerbegebiet westlich des ehemaligen Kraftwerkstandortes angesiedelt werden.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Versiegelung der Grundstücksflächen wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 bestimmt. Die Festsetzung dieses höchstmöglichen Versiegelungsgrades berücksichtigt die nutzungshistorisch bedingte Konzentration einer industriellen Großanlage inmitten von Bergabbauflächen und dem sonstigen landwirtschaftlich und durch Wald geprägten Naturraum. Dabei berücksichtigt die Festsetzung auch die bisherigen Bebauungspläne „Am kurzen Holze“ und „Am Hamberg“, nach denen innerhalb der Baugebiete keine Einschränkungen zur Bodenversiegelung bestehen. Mit der Lage innerhalb von aufgegebenen Bergabbauflächen, die in einen naturnahen Zustand und für die Landwirtschaft wiederhergestellt werden, bestehen im unmittelbaren Umfeld Gebiete, in denen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Schutzgüter von Natur und Landschaft gegeben sind. Darüber hinaus sorgen die innerhalb des Planbereichs festgesetzten privaten Grünflächen dafür, dass der tatsächliche Versiegelungsgrad innerhalb der privaten Grundstücksflächen auf rd. 95% begrenzt ist.

- Baumassenzahl

Mit Bezug auf die vorstehenden Aussagen zur isolierten Lage und zur Konzentration der baulichen Anlagen auf den ehemaligen Standort des Braunkohlekraftwerks wird eine Baumassenzahl (BM) von 10,0 bestimmt. Der Planungsverband berücksichtigt mit dem festgesetzten Wert zugleich den nach § 17 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmten Orientierungswert für die Obergrenze der Baumassenzahl in Industriegebieten (GI).

Bauweise, Baugrenzen

- Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da in Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig davon auszugehen ist, dass bspw. die in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO geltenden Längenbeschränkungen von 50 m überschritten werden. Es bestehen auch keine Notwendigkeiten für die hier anzusiedelnden Anlagen und Betriebe weitergehende oder abweichende Festsetzungen zu den in der NBauO getroffenen Regelungen zu Grenzabständen zu treffen.
- Aufgrund der isolierten Lage des Industriegebietes und der zur Bundesstraße 244 festgesetzten privaten Grünfläche, die auch die Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz abdeckt, ergeben sich mit Ausnahme der zentralen Grundstückszufahrt im Norden, die als Straße ausgebaut ist, keine städtebaulichen Erfordernisse für Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche, die über eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt wird, ist damit – mit Ausnahme der zentralen Zu- und Abfahrt – deckungsgleich mit dem festgesetzten Industriegebiet (GI). Nachbarschützende Belange, wie sie bspw. in der Niedersächsischen Bauordnung in Bezug auf Grenzabstände geregelt sind, sind hiervon unberührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gesetzlich verboten ist, die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zu gestalten. So widersprechen derartig gestaltete Flächen den gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Danach müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen Grünflächen sein. *„Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt“* (Urteil OVG Niedersachsen vom 17.01.2023).

2.2 Straßenverkehrsflächen/ Verkehrliche Belange

- **Öffentliche Straßenverkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Anschluss des Industriegebietes (GI) an das öffentliche Straßenverkehrsnetz besteht im Norden über eine zentrale Grundstückszu- und -abfahrt an der Bundesstraße 244, die für die bisherigen und künftig zu erwartenden Verkehre im ausreichenden Maße ausgebaut ist. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Zur Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB bezieht der Bebauungsplan den zugunsten der Grundstückszu- und -abfahrt ausgebauten Teilbereich der B244 in den Plangeltungsbereich mit ein und setzt die Straße als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ fest. Mit Ausnahme der bestehenden Grundstückszufahrt, für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt wird, gilt für die übrigen an der Bundesstraße anliegenden Grundstücksbereiche ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die Grundstücke sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs in Richtung auf die Bundesstraße ohne Tür- und Tor einzufrieden.

- **Bauverbotszone** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die westliche Planbereichsgrenze ist deckungsgleich mit dem Verlauf der Bundesstraße B244, die hier außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrtgrenzen verläuft.

In Übernahme der Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) hinsichtlich der Anbauverbotszone von 20 m gem. § 9 Abs. 1, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, werden für die betreffenden Bereiche von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB nach Vorgaben des FStrG festgesetzt.

Hinsichtlich der Anbaubeschränkungszone von 40 m gem. Abs. 2 FStrG ist zu beachten, dass bauliche Anlagen in diesem Bereich nur im Benehmen mit dem zuständigen Straßenbaulasträger zulässig sind.

- **Schienerverkehr**

Der Planbereich ist über ein im Eigentum der Helmstedter Revier GmbH stehendes privates Schienengleis an das Streckennetz der DB Netz AG angebunden. Das Schienengleis führt von Nordosten in den Planbereich und besitzt Abzweige nach Nordwesten und Süden. Der Anschluss an das Streckennetz der DB Netz AG besteht am sog. ehemaligen Bahnhof Alversdorf südlich der Kreisstraße K63. Das Streckennetz wird von der Helmstedter Revier GmbH betrieben.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Auf der Bundesstraße B244 verkehrt die Regio-Buslinie 370 (Helmstedt – Schöningen – Schöppenstedt) der KVG im Stundentakt. Eine Haltestelle für Busse in Höhe des Planbereichs existiert zurzeit nicht.

- **Fuß- und Radverkehr**

Die Bundesstraße B244 besitzt einen von der Fahrbahn getrennten kombinierten Fuß- und Radweg. Eine sichere Erreichbarkeit des Planbereichs durch Fußgänger und Radfahrer ist damit gegeben.

2.3 Grünflächen

- **Private Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In Übernahme der Festsetzungen aus den bisher für das Gebiet gültigen Bebauungsplänen „Am kurzen Holze“ und „Am Hamberg“, die im Verlauf der Bundesstraße B244 Grünflächen mit Anpflanzungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festsetzen, werden die straßennahen Bereiche weiterhin als Grünflächen festgesetzt. Da die Flächen Teil der Industriegrundstücke sind, werden sie eigentumsrechtlich als „privat“ bestimmt. Die mit Bau des Kraftwerkes an dieser Stelle angepflanzten Gehölze werden über eine Bindung zum Erhalt der Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB gesichert.

Abgeleitet aus dem

2.4 Hauptversorgungsleitungen/ Ver- und Entsorgung

- **Hauptversorgungsleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Begleitend zur Bundesstraße 244, vornehmlich innerhalb der privaten Grünfläche, verläuft eine Transportleitung für Trinkwasser (TW), deren Verlauf gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

In den Ostteil des Gebietes führen Stromfreileitungen für 110 kV und 380 kV, deren Verläufe mit Schutzstreifen ebenfalls nachrichtlich aufgenommen sind.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist in die örtlich vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden und entsprechend technisch erschlossen.

Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Grundsätzlich dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

2.5 Vorbeugender Brandschutz

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Die Erfordernisse sind im Rahmen von Baugenehmigungsanträgen mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt abzustimmen.

2.6 Immissionsschutz

- Schutz vor Lärm

Vom Gebiet ausgehender Lärm

Maß für die Prüfung von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Bauleitplänen sind die sog. „Orientierungswerte“ gem. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur DIN 18005. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Orientierungswerte:

Gebietskategorie	tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)

Bei den Orientierungswerten soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Nach dem Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983¹⁾ wird betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten – die vorgenannten Orientierungswerte – um Hilfswerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann. Industriegebiete sind in dieser Grundnorm nicht angeführt.

Aufgrund der Mindestentfernung von rd. 800 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung, den Ortsrand von Esbeck, sind Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch Lärm in den Industriegebieten sicher auszuschließen.

Eigenverlärmung

Der Bebauungsplan bereitet Industriegebiete vor, die aufgrund ihrer Funktion für die Aufnahme von Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, störend auf andere schutzwürdige Nutzungen wirken, selber allerdings keinen Schutzanspruch besitzen. Werden innerhalb von Betrieben schutzwürdige Nutzungen, wie bspw. Büros oder Verwaltungsgebäude etabliert, haben die Betriebe selber für einen entsprechenden Schutz der dort arbeitenden Menschen zu sorgen. Die Schutzerfordernisse und Maßnahmen richten sich nach der DIN 4109 und sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

¹⁾ Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), Nds. MBL. 1983, 317

Auf das Gebiet einwirkender Lärm

Der auf das Gebiet einwirkende Lärm begrenzt sich auf den Straßenlärm auf der Bundesstraße 244. Besondere Beeinträchtigungen hieraus ergeben sich nicht, da zum einen durch die straßenbegleitende Grünfläche eine Abstandszone für schutzwürdige Nutzungen zur Straße besteht, zum anderen sind – wie vorstehend ausgeführt – schutzwürdige Nutzungen in Industriegebieten nur ausnahmsweise und unter der Prämisse des Eigenschutzes zulässig.

- Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben oder Störfallstandorten im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG wird innerhalb des Bebauungsplans nicht gesteuert. Der Planungsverband geht aufgrund der Entfernung des Gebietes zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Gebieten, wie die der Wohnbebauung in der Ortschaft Esbeck, davon aus, dass entsprechende Betriebe oder Betriebsbereiche im Planbereich dem Grunde nach möglich sind. Daher ist die Prüfung ihrer Zulässigkeit bewusst auf das konkrete Baugenehmigungsverfahren verlagert.

2.7 Natur und Landschaft

Bestand

Der im westlichen durch die Gebäude und Anlagen des ehemaligen Braunkohlekraftwerk Buschhaus und der TRV Buschhaus überbaute bzw. überformte Planbereich befindet sich als Sonderstandort innerhalb der freien Landschaft bzw. ehemaliger Bergabbauflächen westlich von Büddenstedt, nördlich von Esbeck, östlich von Kisseleberfeld und südlich der Stadt Helmstedt. Westlich der Bundesstraße B244 besteht Feldflur. Nördlich, östlich und südlich befinden sich die ehemaligen Tagebaue Trendelbusch, Treue und Schöningen. Dabei weisen die westlich gelegenen Flächen im ehemaligen Tagebau Treue 5 einen älteren Waldbestand auf, während der südwestlich gelegene ehemalige Tagebau Schöningen durch jüngeren Waldbestand geprägt ist. Der nördlich gelegene Teil des Tagebaus Treue 3 wird als See (Eitzsee) rekultiviert.

Der Nordwesten des Planbereichs ist bzw. war durch die Gebäude und Anlagen des ehemaligen Braunkohlekraftwerk Buschhaus den weithin sichtbaren Anlagen eines Kühlturms, des Kesselhauses und dem 307 m hohen Schornstein charakterisiert. Unmittelbar südlich der bebauten Bereiche verläuft die an dieser Stelle verrohrte „Missaue“. Weiter südlich besteht ein naturfern angelegtes Wasserrückhaltebecken. Der südöstliche Planbereich umfasst das ehemalige offene Kohlelager des Kraftwerkes. Der mittlere Planbereich ist mit Gebäuden und Anlagen der TRV Buschhaus überformt. Der östliche Randbereich des Bebauungsplans ist überwiegend durch eine Stauden- und Ruderalflur geprägt. Am Südostrand bestehen Laubwaldstrukturen aus einheimischen Baumarten, insbesondere Eschen. Innerhalb der bebauten und versiegelten Flächen befinden sich Scherrasenflächen, z.T. mit Einzelbäumen und Sträuchern. Zur Bundesstraße besteht eine flächenhaft ausgeprägte Struktur aus Laubbäumen und Sträuchern.

Auswertung von Informationssystemen

Nach Auswertung der interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die entsprechenden Kriterien für eine Unterschutzstellung erfüllen.

Die Bundesstraße B244 bildet die westliche Grenze des Naturparks Elm-Lappwald.

Die nordöstlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Tagesbaus Treue sind in der Brutvogelkartierung aus 2010 des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) als wertvolle Bereiche gelistet. Aktuelle Daten liegen nicht vor.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss").

Für die Ermittlung des Eingriffs ist im vorliegenden Fall daher eine Gegenüberstellung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am kurzen Holze“ und „Am Hamberg“ mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans maßgebend.

Vermeidung / Minimierung

Die Wiedernutzbarmachung von industriell vorgenutzten Flächen zugunsten einer neuen industriellen Entwicklung trägt im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB zu einer Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden bei. Darüber hinaus werden vorhandene Infrastrukturen (Straßen und Schienen, technische Infrastrukturen) in sinnvoller Weise weiter genutzt.

Bilanzierung/Ausgleich

Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung innerhalb der Industriegebiete (GI), bspw. über eine Grundflächenzahl (GRZ), bestehen innerhalb der Bebauungspläne „Am kurzen Holze“ und „Am Hamberg“ nicht. Eine Einschränkung zur Versiegelung besteht einzig über die jeweilige textliche Festsetzung Ziff. 1 wonach außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllboxen ausgeschlossen sind. Die „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ betrifft einen randlich gelegenen Bereich in Richtung der Abbauflächen nach Norden, Osten und Süden, der sich innerhalb des Planbereichs des neuen Bebauungsplans „Buschhaus – Industriegebiet am Eitzsee“ auf eine Größe von rd. 0,83 ha bestimmt. Für die übrigen Flächen innerhalb der Industriegebiete ist gem. BauNVO 1977 bauplanungsrechtlich eine Versiegelung von 100% anzusetzen, da diese Verordnung keine Begrenzung der Nebenanlagen trifft (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1977).

Planungsverband Buschhaus

Flächenwerte im bauplanungsrechtlichen bzw. tatsächlichen Bestand:

	Am kurzen Holze	Am Hamburg	Unbeplante Flächen	Gesamt
Nutzung				
Industriegebiete (GI)	29,39 ha	18,02 ha	0,26 ha	47,67 ha
- nicht überbaubare Flächen	- 0,48 ha	- 0,35 ha		- 0,83 ha
private Grünflächen	1,97 ha	0,82 ha	0,10 ha	2,89 ha
öffentliche Straße	--	--	0,03 ha	0,03 ha
Summe	31,36 ha	18,84ha	0,39 ha	50,59 ha

Zuzüglich der in den Planbereich einbezogen Gehölzflächen im Verlauf der B244 und der privaten Zufahrtsstraße im Norden bestehen im bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand Versiegelungsmöglichkeiten bzw. Versiegelungen in den Industriegebieten (GI) (46,84 ha) und Straßenverkehrsflächen (0,03 ha) auf rd. 46,87 ha. Als private Grünflächen (2,89 ha) und unversiegelte Flächen in den Industriegebieten (GI) (0,83 ha) sind rd. 3,72 ha anzusetzen. Demgegenüber stehen innerhalb des Planbereichs „Buschhaus – Industriegebiet am Eitzsee“ 2,53 ha unversiegelte Flächen (private Grünflächen) gegenüber, so dass sich ein Ausgleichsdefizit von rd. 1,19 ha ermittelt.

Das Defizit wird durch Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden und im Zuge eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB rechtlich gesichert.

Flächenwerte Bebauungsplan „Buschhaus – Industriegebiet am Eitzsee“

Nutzung	Fläche
Industriegebiete (GI)	47,93 ha
private Grünflächen	2,53 ha
Wasserflächen	0,10 ha
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,03 ha
Plangeltungsbereich	50,59 ha

Artenschutz

Maßgeblich für den Artenschutz im Rahmen von Bebauungsplänen ist § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hieraus leitet sich ab, dass für Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV Buchstaben a und b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind eine Betroffenheit im Rahmen des Bebauungsplans zu prüfen ist. Ergänzend gilt dieses auch für europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Für andere besonders geschützte Arten liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens, wie diesem Bebauungsplan, kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG vor.

Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan

Zur ausreichenden Berücksichtigung des Artenschutzes liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag²⁾ (AFB) zum Rückbau des Kraftwerks Buschhaus bzw. der Aufstellung dieses Bebauungsplans vor. Basis des AFB bilden u.a. Kartierungen aus dem Jahr 2023, festgehalten im Kartierbericht „Avifauna, Fledermäuse, Reptilien“³⁾.

Aufbauend auf die im Jahr 2023 durchgeführten Kartierungen sowie von Verbreitungsdaten der im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Arten und der europäischen Vogelarten hat der AFB im Rahmen der Relevanzanalyse das „relevante“ Artenspektrum ermittelt:

„Auf Grundlage der im Zuge der Kartierungen im UG nachgewiesenen Arten sowie einigen weiteren potentiell vorkommenden Arten wurden insgesamt 39 „relevante“ Arten bzw. Brutvogelgilden ermittelt, für die Beeinträchtigungen während des Rückbaus und/ oder im Zuge der Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes nicht ausgeschlossen werden können (siehe Tabelle 5, Seite 40/41 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages). Darunter befinden sich 14 Fledermausarten, 25 Brutvogelarten/ -gilden, eine Reptilienart und drei Amphibienarten.“²⁾(AFB S. 38)

Im Rahmen der weiteren Betrachtung wurden die Auswirkungen des Kraftwerksrückbaus sowie die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die relevanten Arten betrachtet (Konfliktanalyse). Die im Zuge der Rückbaumaßnahmen zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse, Brutvogelarten sowie die Zauneidechse (siehe Tab. 9 AFB) sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten und nach Abschluss gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Für die im Zuge des Bebauungsplans zu erwartenden erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse, Brutvogelarten sowie die Zauneidechse (siehe Tab. 9 AFB) trifft der AFB die nachfolgend aufgezählten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen sind in ihrem vollständigen Wortlaut dem AFB direkt zu entnehmen.

V1: Bauzeitenregelung für die Entfernung der Vegetation

Die Entfernung der Vegetation darf nur außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.09. – 28./ 29.02., erfolgen. Im Bereich des Besucherparkplatzes und der Kohlelagerfläche darf nur eine oberflächliche Fällung von Gehölzen ohne den Einsatz von schwerem Gerät erfolgen, die Stubben müssen zum Schutz der Zauneidechse sowie von Amphibien bis April/ Mai im Boden verbleiben

V2: Kontrolle von Höhlenbäumen vor Fällung

Sofern übertagende Fledermäuse festgestellt werden, kann der betroffene Baum nicht gefällt werden und die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist umgehend zu informieren. Eine Fällung ist erst nach der erneuten Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person (Biologe) möglich, nachdem die übertagenden Fledermäuse den Baum selbstständig verlassen haben.

V3: Entfernung der Wurzelstubben von Gehölzen im Bereich des Besucherparkplatzes und der Kohlelagerfläche innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse

²⁾ Planungsgemeinschaft LaReG: Rückbau Kraftwerk Buschhaus –Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Braunschweig, Mai 2024

³⁾ Planungsgemeinschaft LaReG: Rückbau Kraftwerk Buschhaus und Neuaufstellung des B-Plans „Industriegebiet Buschhaus am Eitzsee“, Kartierbericht Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Braunschweig, September 2023

Planungsverband Buschhaus

Je nach Witterung nur im Zeitraum von April/ Mai bis August.

- V4: Abtragung von Stein- und Holzhaufen auf der Kohlelagerfläche außerhalb der Brutzeit des Steinschmätzers

Nur im Zeitraum von August bis Mitte April.

- V5: Baubeginn außerhalb der Brutzeit und kontinuierliche Durchführung der Arbeiten
Der Beginn der Bauarbeiten sollte außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 31.08. liegen.

- V6: Mahd der krautigen Vegetation des Besucherparkplatzes und der Kohlelagerfläche vor Baubeginn

Da beide Flächen bau- und anlagebedingt in Anspruch genommen werden, sind diese vor Baubeginn durch eine Mahd unattraktiv für Reptilien zu machen.

- V7: Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes

- V8: Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse

- V9: Monitoring der umgesiedelten Zauneidechsen

- V10: Reduzierung nächtlicher Beleuchtung des Industriegebietes auf ein Mindestmaß

Durch eine Begrenzung der auszuleuchtenden Bereiche und der Beleuchtungsintensität auf ein Mindestmaß können erhebliche Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten in benachbarten Gebieten vermieden werden. Es sind Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Blaulichtanteil (Wellenlängen > 540 nm) und einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin zu verwenden, bevorzugt LED-Leuchten. Durch eine Abschirmung der Leuchten kann Streulicht in benachbarte Bereiche vermieden werden.

- A1: Ausgleich wegfallender Höhlenbäume

Sofern Höhlenbäume im Zuge der Gehölzfällungen verloren gehen, sind diese im Verhältnis 1:3 durch die Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen an Gehölzen in der Umgebung (in max. 1 km Entfernung) auszugleichen.

- A2: Anlage von Ausgleichsflächen für fünf Neuntöterreviere

Pro Brutpaar sind mindestens 2 ha Ausgleichsfläche mit mindestens 250 m Heckenstruktur einzuplanen (insgesamt 10 ha mit mindestens 1.250 m Heckenstruktur für fünf Reviere).

- A3: Anlage einer Ausgleichsfläche für ein Heidelerchenrevier

Pro Brutpaar sind mindestens 1,5 ha Ausgleichsfläche erforderlich.

- A4: Anlage einer Ausgleichsfläche für ein Steinschmätzerrevier

Bislang wurde ein Brutpaar aufgefunden. Pro Brutpaar sind 2 ha Ausgleichsfläche erforderlich.

- A5: Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

Als Ausgleich für den bau- und anlagebedingten Verlust von zwei Zauneidechsenlebensräumen sehr hoher Bedeutung (Besucherparkplatz und Kohlelagerfläche) ist die Schaffung von Ersatzlebensräumen notwendig.

Die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zur ausreichenden Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne von § 44 BauGB,

Planungsverband Buschhaus

soweit sie innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, verbindlich in der textlichen Festsetzung Ziffer 6 als

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen:

a) Schutzzeiten:

- *Gehölzrodungen, Baumfällungen und starke Gehölzrückschnitte sind nur innerhalb eines Zeitraumes vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig (siehe weitere Einschränkung Ziff. 6 d)). **Maßnahme V1***
- *Stein- und Holzhaufen auf der ehemaligen Kohlelagerfläche dürfen nur im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. entfernt werden. **Maßnahme V4***
- *Sollten Bäume im Bereich des Besucherparkplatzes oder der ehemaligen Kohlelagerfläche gefällt werden, dürfen die Baumstümpfe nur zwischen dem 15.05. bis 01.09. entfernt werden. **Maßnahme V3***

b) Schutzmaßnahmen:

- *Abriss- und Sanierungsmaßnahmen und der Bau von Gebäuden und Anlagen sind unter dem Aspekt des Zugriffsverbots gem. § 44 Abs. 1 BauGB ökologisch zu begleiten. **Maßnahme V5**, Bauzeitenbeschränkungen erübrigen sich bei ökologischer Begleitung/Kontrolle. Zugleich ist eine im Rahmen der Abrissmaßnahmen angesprochene „größere Unterbrechung“ nicht rechtseindeutig zu formulieren.*
- *Bäume, die gefällt werden sollen, sind im Vorfeld auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Sollten dabei überwinterte Tiere angetroffen werden, sind diese in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen (siehe auch Ziff. 6 d)). **Maßnahme V2**. § 44 Abs. 5 BNatSchG erlaubt den Zugriff auf die Art.*
- *Erfolgen Baumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Kohlelagerfläche zwischen dem 01.04. und dem 30.09. ist durch einen Sperrzaun sicherzustellen, dass keine Reptilien oder Amphibien in den Baustellenbereich einwandern können. Zugleich ist sicherzustellen, dass Reptilien oder Amphibien den Sperrzaun nach Außen selbständig überwinden können. **Maßnahme V7***
- *Für die permanente Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem Blaulichtanteil ≥ 540 nm und einer Farbtemperatur ≥ 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtungskörper sind so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können. **Maßnahme V10***

c) Umsiedlung:

*Vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem Besucherparkplatz als auch auf dem Gelände der ehemaligen Kohlelagerfläche sind die Eidechsen abzufangen und auf geeignete, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Flächen zu verbringen (siehe auch Ziff. 6 d)). **Maßnahme V8**. Das Monitoring **V9** ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Eine unattraktive Gestaltung der Fläche gem. **V6** erübrigt sich bei Umsiedlung.*

d) Ausgleichsmaßnahmen/ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- *Weisen zu beseitigende Bäume für Vögel und Fledermäuse geeignete Bruthöhlen auf, sind als Ersatz jeder Bruthöhle bis zum 28./29.02. jeweils drei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und jeweils 3 Fledermauskästen im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten. **Maßnahme A1***

Planungsverband Buschhaus

- *Im Vorfeld von Gehölzrodungen im Bereich der ehemaligen Kohlelagerfläche sind geeignete Ausgleichsflächen für den Neuntöter für 4 Reviere der Tierart nachzuweisen. **Maßnahme A2**, 1 Revier befindet sich in der Heckenstruktur am Nordrand und bleibt erhalten.*
- *Vor einer baulichen Inanspruchnahme der ehemaligen Kohlelagerfläche sind geeignete Ausgleichsflächen für die Heidelerche sowie für den Steinschmätzer jeweils für 2 Reviere der jeweiligen Tierart nachzuweisen. **Maßnahme A3** u. **A4***
- *Vor Baumaßnahmen auf dem Besucherparkplatz als auch auf der ehemaligen Kohlelagerfläche sind geeignete Ausgleichsflächen für die Zauneidechse nachzuweisen. **Maßnahme A5***

Der Nachweis geeigneter Ausgleichsflächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.

Ausgleichsmaßnahmen Klärschlamm-Verbrennungsanlage

Im Zuge der Planungen zum Bau der Mono-Klärschlammverbrennungsanlage (KVA) als 4. Linie der Thermischen Restabfall-Vorbehandlungsanlage Buschhaus (TRV Buschhaus) im Nordosten des Planbereichs wurde ein Artenschutzbeitrag⁴⁾ (ASB) erarbeitet. Neben baubegleitenden Maßnahmen, wie Bauzeiteneinschränkungen und einer ökologischen Baubegleitung sind innerhalb des ASB Schutzmaßnahmen auf zwei Flächen im Südwesten des Grundstücks bestimmt worden. In Übernahme des ASB als Teil der Baugenehmigung werden die beiden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund ihres Wesens als grünräumliche Struktur und der eigentumsrechtlichen Zuordnung, werden die Maßnahmenflächen in „private Grünflächen“ eingebettet.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB/ private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahme A1 – Anlage von Gehölzstrukturen (Anlage von Gebüsch an trocken-warmer Standorte) gem. Plananlage 2.1 zum Landschaftspflegerischen Begleitplan⁵⁾ und

Maßnahme A_{CEF2} – Anlage von Ersatzlebensräumen für Reptilien gem. Plananlage 2.2 zum Landschaftspflegerischen Begleitplan.

2.8 Bodenschutz/ Altlasten

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Für das Plangebiet sind innerhalb des NIBIS-Informationssystems keine Altlasten verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Die Gebäude sind vor Umbauten/ Abriss gutachterlich in Bezug auf Bauschadstoffe zu überprüfen sind. Den Ergebnissen und Hinweisen der Untersuchung ist Folge zu leisten.

⁴⁾ Myotis: Klärschlamm-Verbrennungsanlage TRV Buschhaus (Landkreis Helmstedt, Land Niedersachsen), Artenschutzbeitrag (ASB), Halle, 25.06.2018

⁵⁾ Myotis: Klärschlamm-Verbrennungsanlage TRV Buschhaus (Landkreis Helmstedt, Land Niedersachsen), Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Halle, 25.06.2018

In Bezug auf die Hofbefestigungen ist zu beachten, dass auszubauender Asphalt gemäß den Vorgaben des Leitfadens RuVA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau) sowie den Anforderungen der LAGA M 20 zu beproben und zu analysieren ist. In Abhängigkeit der Analyseergebnisse ist das Material zu verwerten oder entsorgen.

2.9 Baugrund

Nach Angaben im NIBIS©-Kartenserver stehen

- am Standort des Kohlekraftwerks und südlich nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit den üblichen lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine,
- östlich des Kohlekraftwerks anthropogene Auffüllung mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten

an.

Weitergehende Aussagen zum Baugrund sind durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen im Zuge der konkreten Bebauung vorzunehmen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Planbereich des Bebauungsplans betrifft den Standort des zwischenzeitlich stillgelegten Braunkohlekraftwerkes Buschhaus und der östlich daran anschließenden Thermischen Restabfall-Vorbehandlungsanlage (TRV) Buschhaus. Für das Gebiet bestehen die Bebauungspläne „Am kurzen Holze“, der Stadt Helmstedt (vormals Gemeinde Büddenstedt), und „Am Hamberg“ der Stadt Schöningen. Nach den beiden Bebauungsplänen ist der Planbereich „Industriegebiet“ (GI) gem. § 9 BauNVO, wobei die industrielle Nutzung auf ein „Kohlekraftwerk“ eingeschränkt ist.

Das Areal des ehemaligen Braunkohlekraftwerkes sowie die umliegenden Flächen bieten auch durch den Standort der TRV Buschhaus besondere Möglichkeiten für die Transformation der Energiewende. Aus diesem Grunde und unter besonderer Berücksichtigung der bodenschützenden Anforderungen gem. § 1a Abs. 2 BauGB, soll das ehemalige Kraftwerkgelände einer industriellen Nachnutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck soll die in den Bebauungsplänen getroffene Nutzungseinschränkung auf „Kraftwerk“ entfallen.

Die Planfestsetzungen des Bebauungsplans sehen folgende Festsetzungen vor:

Nutzung	Fläche
Industriegebiete (GI)	47,93 ha
private Grünflächen	2,53 ha
Wasserflächen	0,10 ha
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,03 ha
Plangeltungsbereich	50,59 ha

Durch die Festsetzung von Industriegebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und der Überplanung von Teilen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 244 ermöglicht der Bebauungsplan eine Versiegelung auf rd. 47,96 ha Fläche.

Von der Planaufstellung sind industriell genutzte Betriebsflächen in einem Umfang von rd. 50,56 ha und Teile der Bundesstraße 244 in einer Größe von rd. 0,03 ha betroffen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Der Planungsverband berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes in folgender Art und Weise:

Schutzgut Bevölkerung (Mensch)

Ziele:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen⁶⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Hinweise auf die Genehmigungsebene.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser/ Schutzgut Luft/ Schutzgut Klima/ Schutzgut Landschaft

Ziele:

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁷⁾
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 u. 2 BauGB) Schutz des Bodens⁸⁾.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt und den Niedersächsischen Umweltkarten,
- Auswertung der Eingriffsregelung,
- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB
- Festsetzung von Grünflächen mit Bindungen für die Bepflanzung sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.

Weitere konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms⁹⁾, des

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, in der Fassung der 1. Änderung

Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) entnommen.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

- Bestand

a) Schutzgut Mensch

Der überwiegende Plangeltungsbereich dient dem Betrieb des ehemaligen Kohlekraftwerk Buschhaus. Der Betrieb ist eingestellt, Teile der Anlagen wurden zurückgebaut. Derzeit laufen keine Rückbaumaßnahmen.

Im Nordosten des Gebietes besteht ein Industriebetrieb zur thermischen Vorbehandlung von Restabfällen (TRV Buschhaus).

Die nächstgelegene Wohnnutzung besteht in der Ortslage Esbeck in rd. 800 m Entfernung zum Südrand des Planbereichs.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgewiesene naturräumliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte und Schutzgebiete oder Objekte, die die entsprechenden Schutzkriterien erfüllen, sind weder im Planbereich noch seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB befindet sich in ca. 8,5 km Entfernung nordöstlich des Planbereichs (FFH-Gebiet „Marienborn“ (DE-373-2305)).

Der Standort des ehemaligen Kohlekraftwerks und die Betriebsstätten der thermischen Restabfallverwertung sind als Industrieanlagen den künstlichen Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Biotoptypen und nach Naturnähe zuzuordnen. Für Arten und Lebensgemeinschaften besitzen sowohl die Gebäude, Anlagen und extensiv genutzten Freiflächen als auch die im Gebiet vorwiegend randlich gelegenen Gehölze und grünräumlichen Strukturen eine Bedeutung für das Schutzgut.

Zur ausreichenden Berücksichtigung des Artenschutzes liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁰⁾ (AFB) zum Rückbau des Kraftwerks Buschhaus bzw. der Aufstellung dieses Bebauungsplans vor. Basis des AFB bilden u.a. Kartierungen aus dem Jahr 2023, festgehalten im Kartierbericht „Avifauna, Fledermäuse, Reptilien“¹¹⁾.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Relevanzanalyse)

- Säugetiere

„Innerhalb des UG wurden acht Fledermausarten nachgewiesen, darunter die deutschlandweit stark gefährdete Mopsfledermaus und die gefährdete Breitflügelfledermaus. Die Zwergfledermaus konnte regelmäßig im UG angetroffen werden und stellte die mit Abstand häufigste Fledermausart dar. Die sechs Arten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nutzten das Kraftwerksgelände sowie die angrenzenden Strukturen zur

¹⁰⁾ Planungsgemeinschaft LaReG: Rückbau Kraftwerk Buschhaus –Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Braunschweig, Mai 2024

¹¹⁾ Planungsgemeinschaft LaReG: Rückbau Kraftwerk Buschhaus und Neuaufstellung des B-Plans „Industriegebiet Buschhaus am Eitzsee“, Kartierbericht Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Braunschweig, September 2023

Jagd. [...] Innerhalb des Untersuchungsgebiets können Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden, zusätzlich stellen ältere Gehölze mit Spalten und Höhlungen geeignete Quartiere für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten dar. [...] Neben Fledermäusen können die randlichen Gehölzstrukturen auch von weiteren streng geschützten Säugetierarten als Leitlinie und Wanderkorridor genutzt werden.“ (Pkt. 7.1 AFB)

- Avifauna

„Im Zuge der Kartierungen wurden insgesamt 53 Arten festgestellt, davon 44 mit Brutstatus und neun Nahrungsgäste (Tabelle 7). Von den nachgewiesenen Arten

- *sind 16 Arten (Bienenfresser, Bluthänfling, Flussuferläufer, Gartengrasmücke, Girlitz, Kuckuck, Mehlschwalbe, Pirol, Rauchschnalbe, Rotmilan, Star, Steinschnalzer, Turteltaube, Wanderfalke, Wendehals, Wespenbussard) in Niedersachsen oder deutschlandweit bestandsgefährdet;*
- *stehen 10 Arten (Baumpieper, Flussregenpfeifer, Gelbspötter, Goldammer, Heideleiche, Nachtigall, Neuntöter, Stieglitz, Stockente, Turmfalke) auf der Vorwarnliste;*
- *sind 15 Arten (Bienenfresser, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Grünspecht, Heideleiche, Mäusebussard, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzmilan, Sperber, Turmfalke, Turteltaube, Wanderfalke, Wendehals, Wespenbussard) streng geschützt nach BNatSchG § 7 bzw. EG-Verordnung.*

Bei den restlichen Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um in Deutschland und Niedersachsen weit verbreitete Brutvogelarten mit Bindung an Gebüsche und sonstige Gehölze (z. B. Mönchsgrasmücke, Kohl- und Blaumeise und Zilpzalp) oder Arten mit Bindung an Gebäude- und Siedlungsstrukturen (z. B. Hausrotschwanz), welche im Untersuchungsgebiet flächendeckend in den entsprechenden Strukturen nachgewiesen wurden.“ (Pkt. 7.2 AFB)

- Reptilien

„Mehrere Zauneidechsen konnten im Zuge der Kartierungen auf dem Besucherparkplatz bei der Zufahrtsstraße im Norden des Kraftwerksgeländes sowie auf der Kohlelagerfläche erfasst werden, [...] . Weitere streng geschützte Reptilienarten kommen in der Region nicht vor und sind daher auch nicht im Untersuchungsgebiet zu erwarten.“ (Pkt. 7.3 AFB)

- Amphibien

*„Im Untersuchungsgebiet konnten die beiden Arten Kammmolch und Wechselkröte nachgewiesen werden. Der Kammmolch nutzt strukturiertes Grünland und Gehölzbestände als Landlebensraum und hält sich im UG somit insbesondere in den randlichen Gehölzbeständen auf. Die Wechselkröte kommt in den angrenzenden Abgrabungen in größerer Zahl vor (mehrere Rufer während der Fledermauskartierung erfasst), im Norden und Westen wurden außerdem mehrere Wechselkröten randlich des UG angetroffen. Somit ist eine Nutzung des UG, insbesondere der Randbereiche sowie der Kohlelagerfläche, als Landlebensraum wahrscheinlich. Im Rohwasserbecken wurde weiterhin der ungefährdete, jedoch besonders geschützte Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) über einzelne rufende Männchen erfasst.“ (Pkt. 7.4 AFB)*

- Weitere streng geschützte Arten

„*Weitere streng geschützte Arten aus den Artengruppen der Fische und Rundmäuler, Käfer, Libellen, Tag- und Nachtfalter, Weichtiere, Krebse sowie Pflanzen sind aufgrund der Habitatstrukturen und deren Verbreitungskarten nicht zu erwarten.*“ (Pkt. 7.5 AFB)

Die Relevanzanalyse im AFB (Pkt. 7.6) kommt zu folgendem Ergebnis:

„*Auf Grundlage der im Zuge der Kartierungen im UG nachgewiesenen Arten sowie einigen weiteren potentiell vorkommenden Arten wurden insgesamt 39 „relevante“ Arten bzw. Brutvogelgilden ermittelt, für die Beeinträchtigungen während des Rückbaus und/ oder im Zuge der Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes nicht ausgeschlossen werden können (Tabelle 5). Darunter befinden sich 14 Fledermausarten, 25 Brutvogelarten/-gilden, eine Reptilienart und drei Amphibienarten.*“

c) Schutzgut Fläche

Die Änderung betrifft industriell genutzte Flächen, die überwiegend über Bebauungspläne als Industriegebiete (GI) gesichert sind. Die industriell genutzten Flächen im Nordosten sind aufgrund von Baugenehmigungen bebaut.

d) Schutzgut Boden

Nach Auswertung der Informationssysteme bestehen im Gebiet keine Altlasten.

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der industriellen Nutzung nach seinem Natürlichkeitsgrad aufgrund von Bauungen, Versiegelungen und künstlichen Überformungen überwiegend von geringer Bedeutung.

e) Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Als zeitweise Wasser führendes Offengewässer quert der Bachlauf der Missaue, der im Planbereich überwiegend verrohrt verläuft, das Plangebiet. Im Südwesten besteht ein künstlich angelegtes, naturfern ausgeprägtes Absetz- und Regenwasserrückhaltebecken.

f) Schutzgut Klima/Luft

Das Industriegebiet ist klimatisch den stärker beeinträchtigten Räumen zuzuordnen. Konkrete Angaben über die Luftbelastung im Gebiet liegen nicht vor.

g) Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt zählt den Standort des ehemaligen Braunkohlekraftwerkes hinsichtlich seiner Eignung für die Erholung in Natur und Landschaft den stark beeinträchtigten Gebieten zu. Die übrigen Bereiche im Plangebiet werden dem Brauntagebau zugeordnet.

Als Industriegebiet besitzt der Planbereich keine Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung in der freien Natur.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baudenkmale bestehen nicht.

Grundsätzlich besitzen Industrieanlagen eine Bedeutung als Sachgut.

- Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planaufstellung ergeben sich bauplanungsrechtlich keine Änderungen für den Umweltzustand.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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, nicht erhebliche und erhebliche Auswirkungen/Beeinträchtigungen.

a) Schutzgut Mensch

Aufgrund der isolierten Lage des Industriegebietes im freien Landschaftsraum mit einem von mindestens rd. 800 m zu schutzwürdigen Nutzungen, wie dem Wohnen, sind Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung weder in der Bau- noch der Betriebsphase anzunehmen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Maßgebend für die Prognose über die Entwicklung der artenschutzrechtlich relevanten Arten sind die Aussagen unter Pkt. 9 des ASB.

Auswirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Arten

- Säugetiere

„Von den Säugetieren sind lediglich erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu erwarten. Weitere Säugetierarten kommen zwar im weiteren Umfeld vor, mögliche Beeinträchtigungen dieser Arten bleiben jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle.“ (Pkt. 9.1.1 ASB)

Konkret ergeben sich folgende Beeinträchtigungen/Konflikte (siehe Tab. 11 ASB):

- Bau-, anlage- und betriebsbedingter Lebensraumverlust von Fledermäusen im Bereich der Kohlelagerfläche.
- Baubedingte Beeinträchtigung von in Gehölzen übertagenden Fledermäusen im Zuge der Gehölzfällungen.
- Bau- und anlagebedingter Wegfall von Quartieren in Gehölzen.

- Avifauna

„Durch die Umsetzung des geplanten Industriegebietes können insbesondere Arten aus den Brutvogelgilden der Gehölzbrüter sowie der Offenlandbrüter im Umfeld der Kohlelagerfläche beeinträchtigt werden. Das Rohwasserbecken und die randlichen Gehölze bleiben voraussichtlich erhalten und stehen Vögeln somit als Lebensraum weiterhin zur Verfügung.“ (Pkt. 9.1.2 ASB)

Konkret ergeben sich folgende Beeinträchtigungen/Konflikte (siehe Tab. 12 ASB):

- Baubedingte erhebliche Störung von Brutvögeln bei Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit.
- Baubedingte Beeinträchtigung von Gehölzbrütern im Zuge der Gehölzfällungen.
- Bau- und anlagebedingter Wegfall von Brutplätzen von in Baumhöhlen brütenden Vogelarten.

- Reptilien

„Im Zuge der Umsetzung des geplanten Industriegebietes sind bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren zu berücksichtigen, während betriebsbedingte Wirkfaktoren hinsichtlich der Reptilien unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben und vernachlässigt werden können.“ (Pkt. 9.1.3 AFB)

Konkret ergeben sich folgende Beeinträchtigungen/Konflikte (siehe Tab. 13 ASB):

Planungsverband Buschhaus

- Baubedingte Beeinträchtigung der Zauneidechse im Zuge der Baustelleneinrichtung.
- Bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust der Zauneidechse im Bereich des Besucherparkplatzes und der Kohlelagerfläche.

- Amphibien

„Im Zuge der Baufeldfreimachung, der anschließenden Einrichtung von Baufeldern, Lagerflächen und Baustraßen sowie dem Baustellenverkehr können Amphibien erheblich gestört, verletzt oder getötet werden (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Konflikt 13). Insbesondere im Zeitraum der Amphibienwanderungen zu den Laichgewässern sowie in die Sommer- und Überwinterungslebensräume können vermehrt Amphibien das Vorhabengebiet queren, wodurch zur Wanderzeit im Frühjahr sowie im Sommer/ Herbst ein erhöhtes Verletzungs- und Tötungsrisiko von Amphibien besteht. Bau- und anlagebedingt können durch die Bebauung des Vorhabengebietes potentiell geeignete Landlebensräume dauerhaft verloren gehen. Da keine geeigneten Laichgewässer in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben vorhanden sind, die randlichen Gehölzbestände erhalten bleiben sollen und angrenzend an das Vorhabengebiet großflächig gleichwertige Landlebensräume (ehemalige Abgrabungen, Wald- und Gehölzbestände) vorhanden sind, ist der Verlust von Teilhabitaten als nicht erheblich einzustufen.“ (Pkt. 9.1.4 ASB)

- Baubedingte Beeinträchtigung von Amphibien im Zuge der Baustelleneinrichtung. (siehe Tab. 13 ASB)

c) Schutzgut Fläche

Bezogen auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die industrielle Nutzung ergibt sich nach den Kriterien der Umweltprüfung für das Schutzgut keine Betroffenheit.

d) Schutzgut Boden

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind im Bereich der Bebauung und betrieblichen Nutzung fast vollständig zerstört worden.

Weitergehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben sich nach Auswertung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan (siehe 2.7 der Begründung) durch zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten, die sich auf rd. 1,19 ha Fläche belaufen. Die Beeinträchtigungen an dieser Stelle sind als erheblich sowohl in der Bauphase als auch für die Betriebsphase zu werten.

e) Schutzgut Wasser

Veränderungen für die den Planbereich querende Missaue werden nicht vorbereitet. Der nur zeitweise Wasser führende Grabenlauf wird unverändert größtenteils weiterhin verrohrt bleiben.

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bergbaugebiet mit Grundwasserhaltung. Über den Bestand hinausgehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden weder in der Bau- noch in der Betriebsphase vorbereitet.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Änderungen/Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben sich weder bau- noch betriebsbedingt.

g) Schutzgut Landschaft

Als bestehendes Industriegebiet ist das Schutzgut nicht betroffen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

- nicht betroffen -

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den natürlichen Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden und Wasser. Veränderungen an der einen Stelle wirken sich zumeist unmittelbar auf die anderen Schutzgüter aus. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen. Dabei handelt es sich in der Regel um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Denkbar wären auch Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung.

Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen liegen hier nicht vor.

Als kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen sind, sind die Planungen für das westlich der Bundesstraße geplante Gewerbegebiet anzusehen. Allerdings liegen hierfür mit Ausnahme von Absichtserklärungen noch keine überprüfbareren Konzepte vor. Das Gleiche gilt für eine mögliche Erweiterung des Industriegebiets nach Süden. Die Prüfung der kumulativen Auswirkungen muss insofern auf die konkreten Planungen dieser Gebiete verschoben werden.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der im ASB festgestellten erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter bestimmt der ASB die nachfolgenden Vermeidungs- (V) und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen (A) im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG.

- V1 Bauzeitenregelung für die Entfernung der Vegetation.
- V2 Kontrolle von Höhlenbäumen vor Fällung.
- V3 Entfernung der Wurzelstubben von Gehölzen im Bereich des Besucherparkplatzes und der Kohlelagerfläche innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse.
- V4 Abtragung von Stein- und Holzhaufen auf der Kohlelagerfläche außerhalb der Brutzeit des Steinschmätzers.
- V5 Baubeginn außerhalb der Brutzeit und kontinuierliche Durchführung der Arbeiten.
- V6 Mahd der krautigen Vegetation vor Inanspruchnahme der Flächen im Nordwesten (Besucherparkplatz) und Süden (Nordrand der Kohlelagerfläche)
- V7 Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes
- V8 Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse
- V9 Monitoring der umgesiedelten Zauneidechsen
- V10 Reduzierung nächtlicher Beleuchtung des Industriegebietes auf ein Mindestmaß
- A1 Ausgleich wegfallender Höhlenbäume
- A2 Anlage von Ausgleichsflächen für fünf Neuntöterreviere
- A3 Anlage einer Ausgleichsfläche für ein Heidelerchenrevier
- A4 Anlage einer Ausgleichsfläche für ein Steinschmätzerrevier
- A5 Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

Die Maßnahmen sind nach Abwägung durch den Planungsverband teilweise modifiziert verbindlich in den Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden (siehe Pkt. 2.7 der Begründung).

Schutzgut Boden

Zum allgemeinen Ausgleich für die Schutzgüter von Natur und Landschaft inclusive dem Bodenschutz werden Ausgleichsflächen in einer Größe von rd. 1,19 ha Fläche bestimmt (erfolgt im weiteren Verfahrensschritt). Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.

Hinweise für Vorhabengenehmigungen:

Schutzgut Mensch:

Zulässige Vorhaben sind nach den Vorgaben der geltenden Regelwerke zum Schutz der Bevölkerung zu prüfen.

Schutzgut Boden:

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der im Gebiet ansässigen Thermischen Restabfall-Vorbehandlungsanlage (TRV) „Buschhaus“ bestehen für den Nordostteil des Planbereichs keine Alternativen zur Festsetzung eines Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO.

Für die vom Rückbau des Kohlekraftwerks Buschhaus betroffenen Flächen bestehen mit Blick auf die Entwicklungsvorstellungen zur Gestaltung der Energiewende und der hier vorhandenen technischen Infrastrukturen ebenfalls keine Alternativen zur Festsetzung eines Industriegebietes (GI), dass u.a. auch großtechnische Anlagen zur Energieerzeugung, -umwandlung und -speicherung aufnehmen soll. Alternativen bestehen allenfalls in der Festlegung der Entwicklungsflächen, wobei das aktuell vorgesehene Industriegebiet (GI) flächenmäßig hinter der in den Bebauungsplänen „Am kurzen Holz“ und „Am Hamberg“ zurückbleibt.

Alternativen zur Gliederung des Gebietes bestehen nicht, da mit Ausnahme der Grünflächen nur ein in sich geschlossenes Industriegebiet (GI) festgesetzt wird.

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

Das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerks Buschhaus fiel unter die obere Klasse im Sinne von § 2 Nr. 2 Störfall-Verordnung - 12. BImSch (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Zwischenzeitlich wurden Anlagenteile des Kraftwerks zurückgebaut.

Bezogen auf die zulässige Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet, ist die Ansiedlung anderer Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG innerhalb des Gebietes nicht ausgeschlossen.

 Planungsverband Buschhaus

Die Prüfung ausreichender Sicherheitsabstände zu den in den umliegenden Orten gelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist im Rahmen konkreter Vorhaben durch die zuständige Genehmigungsbehörde vorzunehmen und ggf. durch Auflagen innerhalb der Genehmigung sicherzustellen. Durch den Mindestanstand von rd. 800 m zwischen dem Industriegebiet und der nächstgelegenen Ortschaft Esbeck besteht ein gewisser Vorsorgeabstand.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

3.3.4 Quellenangaben

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiete (GI)	47,93 ha	95%
private Grünflächen	2,53 ha	5%
Wasserflächen	0,10 ha	<1%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,03 ha	<1%
Plangeltungsbereich	50,59 ha	100%

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

Planungsverband Buschhaus

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.0 Dem Planungsverband voraussichtlich entstehende Kosten

Kosten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen dem Planungsverband Buschhaus nicht. Der Planbereich ist über eine ausgebaute öffentliche Straße erschlossen.

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Weitere öffentliche Flächen setzt der Bebauungsplan nicht fest.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Gebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis in den Städten Helmstedt und Schöningen sowie den Gemeinden Warberg und Wolsdorf öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Buschhaus unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

....., den

.....

(Planungsverbandsvorsitzender)