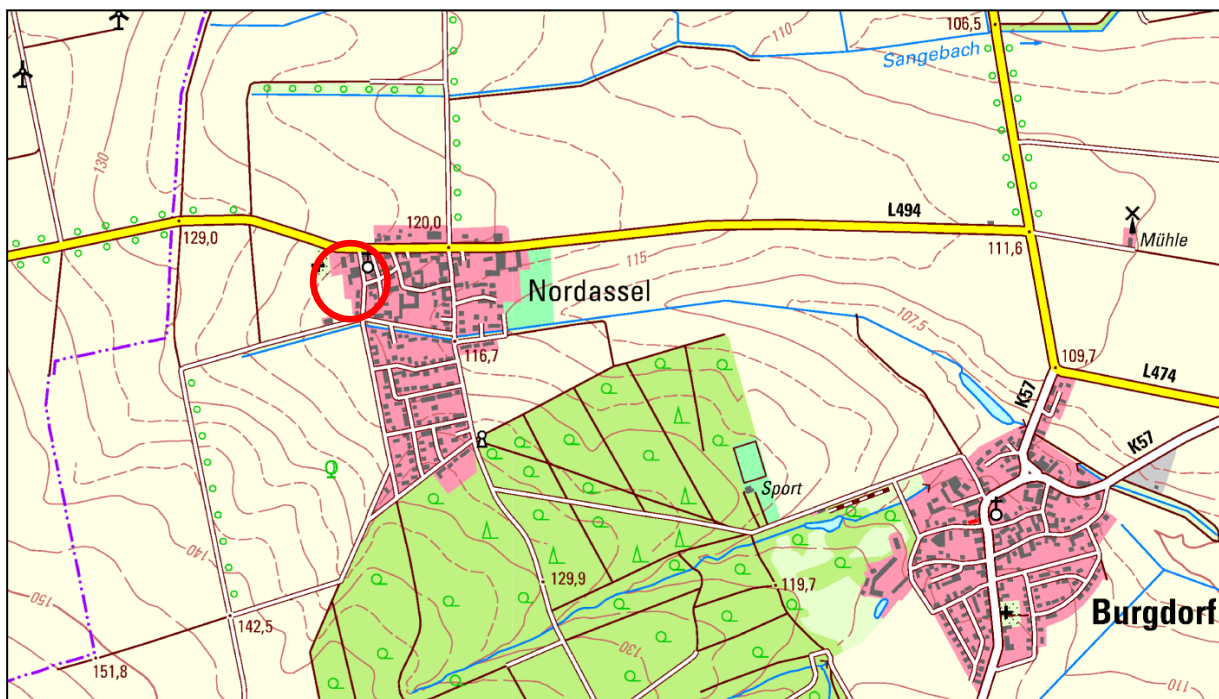


## 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Baddeckenstedt

Ortsteil Nordassel, Gemeinde Burgdorf,  
Samtgemeinde Baddeckenstedt,  
Landkreis Wolfenbüttel

Stand:

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
und der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung

LGLN



**Samtgemeinde Baddeckenstedt**  
Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt

# 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Baddeckenstedt im Ortsteil Nordassel der Gemeinde Burgdorf

## Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

### Begründung



**Samtgemeinde Baddeckenstedt**  
-Planungsamt-  
Heerer Straße 28

38271 Baddeckenstedt

Tel. 05345 408-0

Planverfasser:

■■■■■■ planerzirkel  
bernd schmalenberger akn srl  
städtebau, grün- und  
landschaftsplanung  
Dammstr. 23-25  
31134 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13  
Fax: 05121 / 1 47 99  
E-Mail: [sgl@planerzirkel.net](mailto:sgl@planerzirkel.net)  
[www.planerzirkel.net](http://www.planerzirkel.net)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn  
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

Januar 2026

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
2.1	Lage, Geltungsbereich, Größe und Eigentumsverhältnisse	1
2.2	Gebietsbeschreibung und Topographie	3
2.3	Boden	5
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig	6
3.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	8
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>9</b>
5.1	Inhalt und Begründung der Flächennutzungsplanänderung	9
<b>6.</b>	<b>VERKEHR UND ERSCHLISSUNG</b>	<b>10</b>
6.1	Verkehrliche Erschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	10
<b>7.</b>	<b>ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
8.1	Immissionsschutz	11
8.2	Landwirtschaft	12
8.3	Wirtschaft, Arbeitsplätze	13
8.4	Umweltbericht	13
<b>9.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>13</b>

## **VORHANDENE GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE**

- Schalltechnisches Gutachten zur Erweiterung des Brennholzbetriebes, Neuer Weg 4 in Nordassel, Burgdorf, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 22.12.2023

Das genannte Gutachten kann bei der Samtgemeinde Baddeckenstedt eingesehen werden.

## **ANLAGEN**

- Biotoptypenplan, M 1 : 1.000, planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, Hil-  
desheim, 01/2026

## **Begründung Teil B**

**Umweltbericht – gesondertes Dokument**

## 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Baddeckenstedt ist die Erweiterung eines Gewerbebetriebes (Holzhandel), der am nordwestlichen Ortsrand von Nordassel ansässig ist. Die Erweiterungsfläche befindet sich auf dem westlichen Betriebsgrundstück und liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt stellt in diesem Bereich „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Der Betrieb benötigt den Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans als Lager-, Abstell- und Rangierfläche. Die Nutzung ist planungsrechtlich unzulässig und gegenwärtig nicht genehmigungsfähig.

Durch die Ausweisung von „Gemischten Bauflächen“ sollen mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes und die dort erforderlichen Nutzungen geschaffen werden.

Damit verfolgt die Samtgemeinde Baddeckenstedt das Ziel, den bestehenden Gewerbestandort in Nordassel zu sichern und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes zu schaffen, die sich verträglich in die Umgebung einfügen.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Baddeckenstedt hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.02.2025 bekannt gemacht.

## 2. LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG

### 2.1 Lage, Geltungsbereich, Größe und Eigentumsverhältnisse

#### Lage

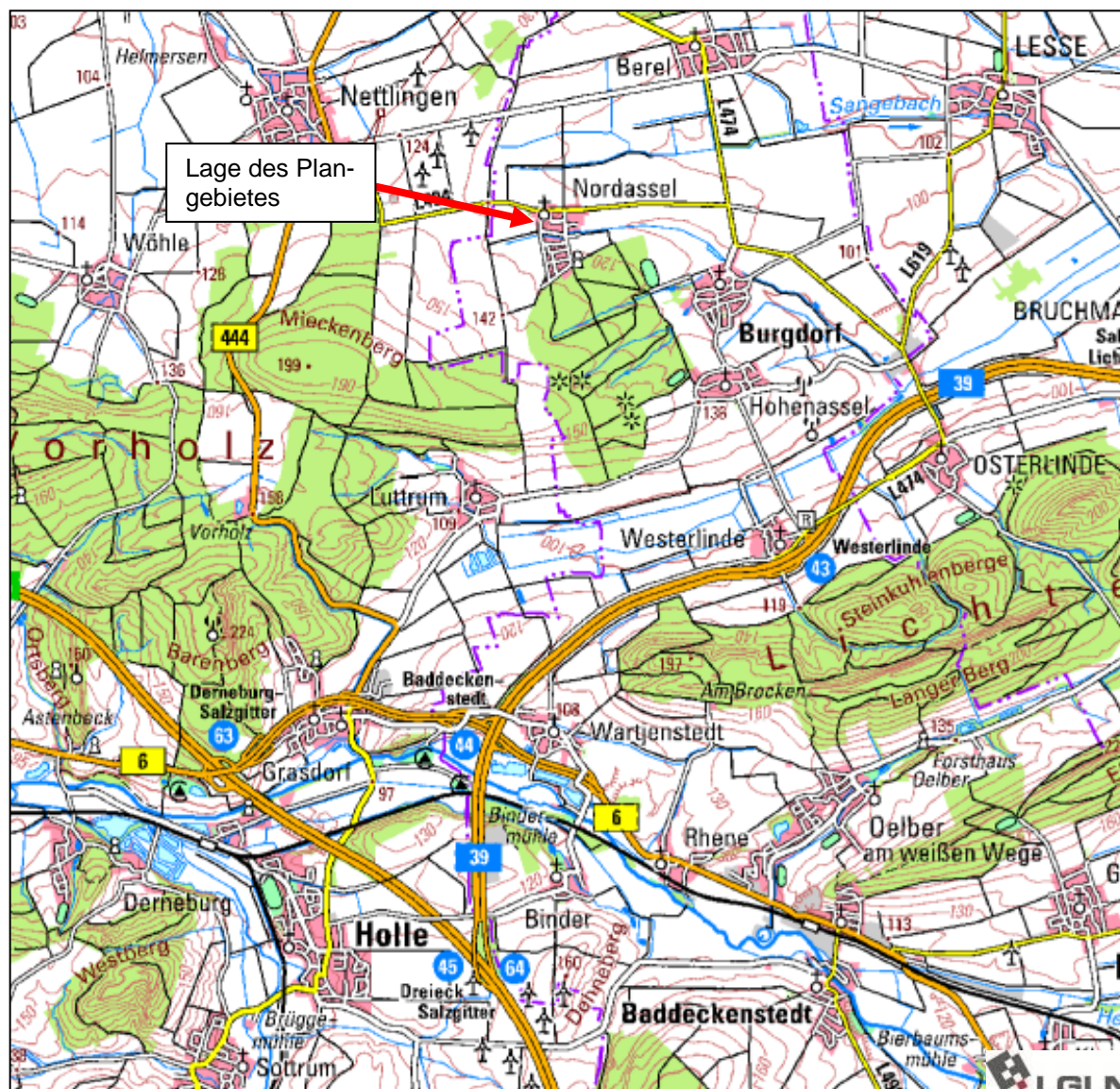
Nordassel ist ein Ortsteil der Gemeinde Burgdorf. Der Ortsteil Nordassel liegt rd. 2 km Luftlinie nordwestlich von Burgdorf und rd. 7,5 km nördlich von Baddeckenstedt. Die nächstgelegenen Orte in einem Umkreis von rd. 3 km Luftlinie sind neben Burgdorf die Ortsteile Nettlingen, Berel und Hohenassel.

Nordassel ist über die Landstraße L 494 mit den umliegenden Ortschaften und der westlich gelegenen Bundesstraße B 444 verbunden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Baddeckenstedt und in Hoheneggelsen (rd. 5 km Entfernung) mit Verbindungen nach Hildesheim, Goslar, Braunschweig und Wolfsburg.

Nordassel grenzt im Süden an das Waldgebiet Asseler Holz, das als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen ist. Darüber hinaus ist Nordassel von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in erster Linie als Ackerflächen genutzt werden, umgeben.

Der dörfliche, historisch gewachsene Ortskern mit landwirtschaftlichen Hofstellen und der Kirche befindet sich relativ mittig im nördlichen Ortsgebiet. Südlich ist Nordassel durch Einfamilienhausbebauung mit großen Gartenflächen geprägt.

Der Änderungsbereich befindet sich in nordwestlicher Ortsrandlage. Nordwestlich vom Änderungsbereich liegt der Friedhof von Nordassel. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an den dörflichen Ortskern mit landwirtschaftlichen Hofstellen und neueren Wohngebäuden. Richtung Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes und umliegende Ortschaften;  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2025

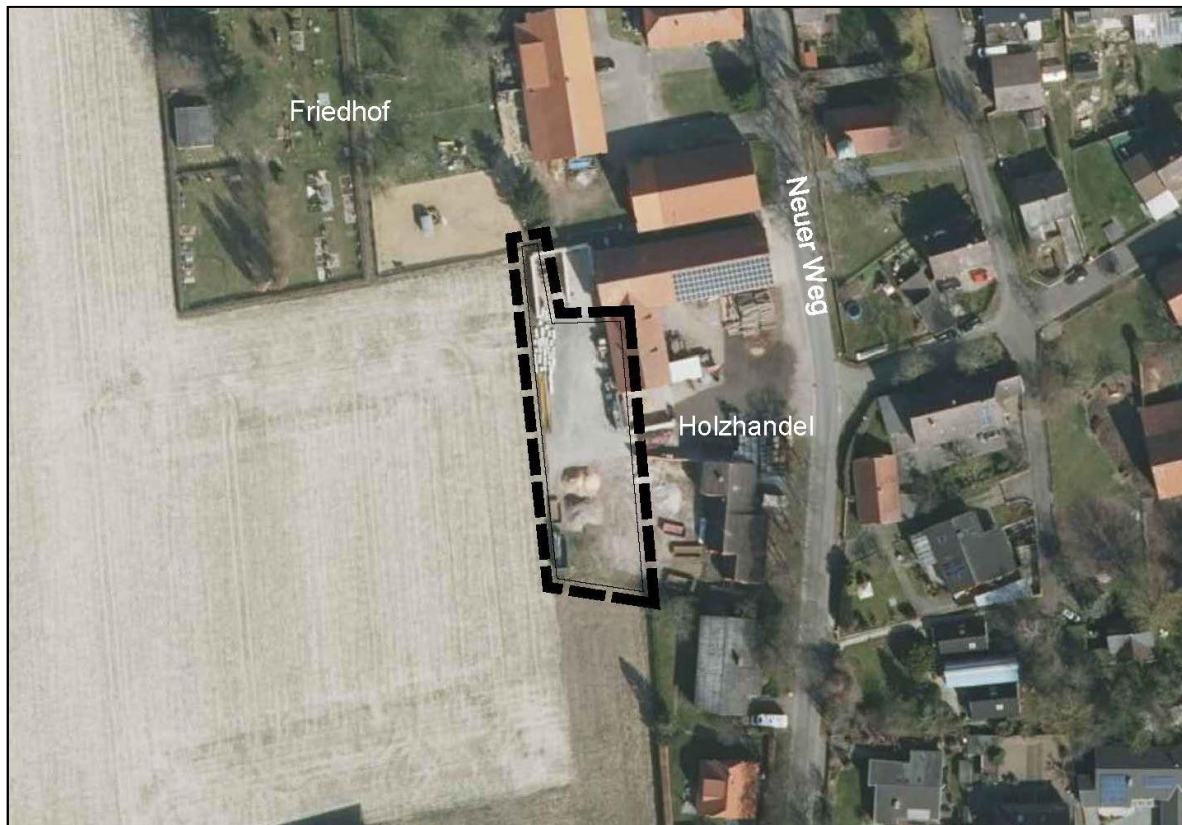
Der Änderungsbereich umfasst den westlichen Teil des Grundstücks eines Holzhandelsbetriebes. Die Hauptgebäude des Betriebes befinden sich auf den östlichen (Teil-)Flächen des Grundstücks. Sie sind aus einer ehemaligen Hofstelle hervorgegangen. Das Grundstück wird durch die Straße „Neuer Weg“ erschlossen.

### Geltungsbereich und Größe

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Nordassel.

Er umfasst eine rd. 800 m große westliche Teilfläche des insgesamt rd. 3.770 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 2/10 der Flur 1 der Gemarkung Nordassel.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.



**Abb. 2:** Der Änderungsbereich und seine unmittelbare Umgebung;  
Quelle Luftbild: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2025

### Eigentumsstruktur

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum.

## 2.2 Gebietsbeschreibung und Topographie

Der Änderungsbereich umfasst den westlichen Teil eines als Wohn- und Gewerbefläche genutzten Grundstückes eines Holzhandelsbetriebes. Durch den Holzhandelsbetrieb wird das Plangebiet als Lager-, Abstell- und Rangierfläche genutzt. Im nördlichen Änderungsbereich befinden sich zwei befestigte und dreiseitig ummauerte Lagerplätze. Die weiteren Flächen sind leicht geschottert und durch die Fahrbewegungen mit schwerem Fahrzeug mehr oder weniger verdichtet. Der gesamte Änderungsbereich ist gehölzfrei und mit Ausnahme der

Randbereiche vegetationsfrei. Es handelt sich um einen anthropogen überformten, naturfernen Standort.

Das Gelände des Plangebietes ist Richtung Südosten gering abfallend und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 121,5 m NHN im Nordwesten und 121 m NHN im Südosten.



**Abb. 3:** Zufahrtsgereich zum Betriebsgelände von der Straße „Neuer Weg“ (planerzirkel 11/2024)



**Abb. 4:** Nördlicher Änderungsbereich mit ummauerten Lagerplätzen links im Bild (planerzirkel 11/2024)



**Abb. 5:** Südlicher Änderungsbereich (Blick Richtung Süden)  
(planerzirkel 11/2024)

## 2.3 Boden

### Bodentyp

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion „Bergland“. Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50) herrscht im Plangebiet Mittlere Pseudogley-Parabraunerde vor (Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS®Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 13.05.2025).

### Ertragsfähigkeit

Die Bewertung der Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) erfolgt niedersachsenweit auf einer siebenstufigen qualitativen Skala (äußerst gering – äußerst hoch) auf Basis der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000.

Die Böden im Änderungsbereich besitzen eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit (Stufe 7 von 7; NIBIS®Kartenserver, LBEG, 13.05.2025). Nahezu sämtlich Böden in Nordassel sowie die östlich und westlich angrenzenden Flächen besitzen diese äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit bzw. eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe 6 von 7).

### Schutzwürdigkeit

Böden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit und hoher Bodenfruchtbarkeit zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden in Niedersachsen.

### 3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

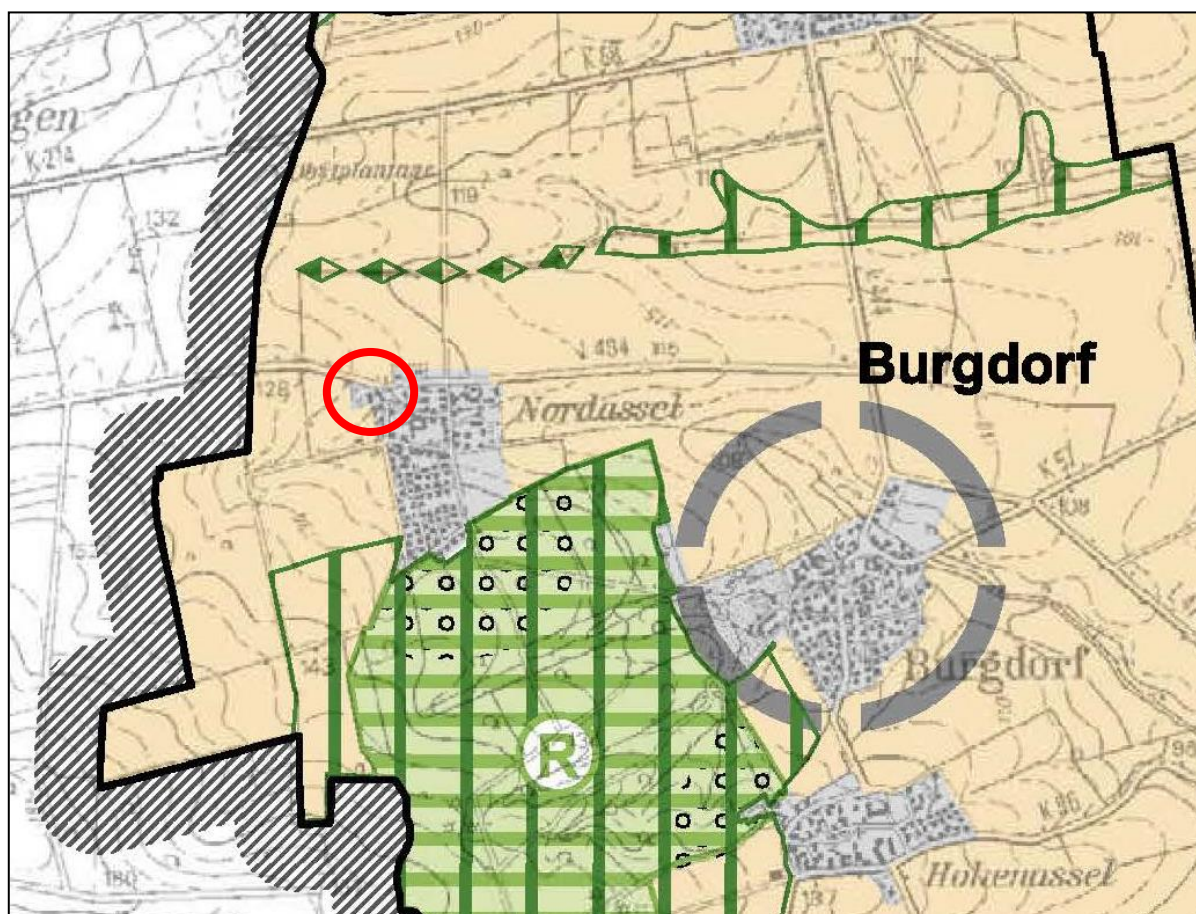
#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Nordassel gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008). Daraus ergeben sich folgende Ziele und Grundsätze für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans:

Der Ortsteil Nordassel ist ein Standort ohne besondere Funktionszuweisung.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ festgelegt.

Im RROP 2008 wird zu „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ in der beschreibenden Darstellung folgendes ausgeführt: „Zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung sind Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial als ‚Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft‘ in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (RROP 2008, III 2.1 (6))



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem RROP 2008 „Kartenblatt „Mitte-West“; die Lage des Änderungsbereiches rot markiert

Vorbehaltsgebiete sind als sogenannte Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 3 ROG allgemeine, überörtliche Aussagen zur räumlichen Entwicklung. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind diese bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§§ 4 und 5 ROG). Eine abweichende Nutzungsentscheidung ist hier insofern begründet möglich.

Im vorliegenden Fall plant die Samtgemeinde Baddeckenstedt eine Abweichung von dem Vorbehaltsgebiet des RROP 2008. Als Teilfläche des Grundstücks eines Holzhandelsbetriebs wurde der Änderungsbereich bereits vor geraumer Zeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Eine Alternativfläche für die Lagerung von Materialien, zum Rangieren und Abstellen von Fahrzeugen kommt insbesondere im Hinblick auf die Betriebsabläufe nicht in Betracht. Da der Änderungsbereich lediglich eine kleine Fläche von knapp 1.000 m<sup>2</sup> überplant, verbleiben angrenzend ausreichend „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können und ihre Funktion als Standort für die Produktion von Nahrungsmitteln erfüllen. Die Samtgemeinde Baddeckenstedt hält daher die Überplanung eines unwesentlichen Teils des „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ für vertretbar.

#### Nähere Umgebung des Änderungsbereiches

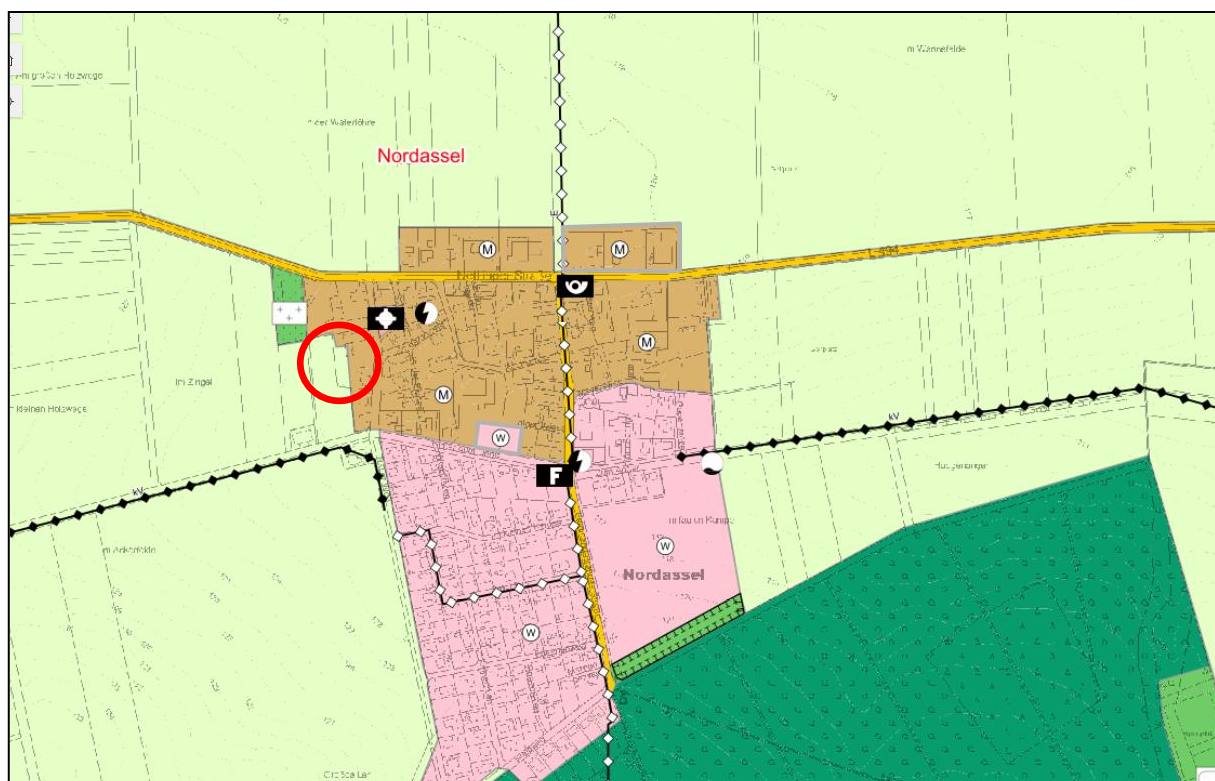
Weiter Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches:

- Die an den Änderungsbereich im Osten angrenzende Ortslage ist als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet.
- In rd. 500 m Entfernung nördlich vom Plangebiet ist ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ festgelegt. Hier befindet sich eine Baumreihe entlang eines Wirtschaftsweges mit parallel geführten Gräben.
- Südlich an Nordassel angrenzend im Bereich des Asseler Holzes besteht ein Vorbehaltsgebiet „Wald“, das teilweise mit einem Vorbehaltsgebiet „Besondere Schutzfunktion des Waldes“, Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ sowie Vorranggebiet „Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ überlagert ist.

Beeinträchtigungen dieser in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches festgelegten Gebiete durch die Planung sind nicht erkennbar.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

### 3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



**Abb. 7:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt im Bereich Nordassel; die Lage des Planänderungsbereiches ist rot markiert.  
Quelle: webgis Regionalverband Großraum Braunschweig 05/2025

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt stellt den Änderungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um einen kleinflächigen Randbereich der um den Ortsteil Nordassel dargestellten, weiträumig ausgedehnten „Flächen für Landwirtschaft“. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellte Bereiche des Ortskerns.

Bei parzellenscharfer Betrachtung des Änderungsbereiches zeigt sich eine geringfügige Abweichung zwischen den webgis-Daten der Abb. 7 und dem Flächennutzungsplanoriginal der Samtgemeinde Baddeckenstedt. Das Original bezieht – im Gegensatz zu der Darstellung in Abb. 7 - das nördliche, in Nord-Südausrichtung errichtete Nebengebäude vollständig in die „Gemischten Bauflächen“ mit ein. Dadurch ist das Plangebiet nicht – wie in der Vorentwurfsfassung beschrieben – rd. 0,1 ha groß, sondern lediglich rd. 800 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie z.B. FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder besonders gesetzlich geschützte Biotope.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG WF 00023 „Asseler Holz“ befindet sich südlich an Nordassel angrenzend in rd. 500 m Entfernung vom Änderungsgebiet.

#### **Sonstige Schutz-, Risiko- und Vorsorgegebiete**

Innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine sonstigen Schutz-, Risiko- und Vorsorgegebiete wie z.B. Hochwasserrisikogebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.

### **4. PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um die westliche Teilfläche eines Grundstücks, auf dem sich ein Holzhandelsbetrieb befindet. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich die Hauptgebäude. Die Flächen des Änderungsbereiches dienen in erster Linie zur Lagerung von Materialien, zum Abstellen von Fahrzeugen und als Rangierfläche.

Der Änderungsbereich ist bereits über die östliche Grundstücksfläche erschlossen. An der Straße „Neuer Weg“ befindet sich die Zufahrt des Grundstücks.

#### **Alternativstandorte**

Da der Änderungsbereich eine Teilfläche des Betriebsgrundstückes ist, auf dem sich zusammenhängende Betriebsabläufe abspielen, kommen Alternativstandorte nicht in Betracht. Überlegungen diesbezüglich wurden nicht weiter verfolgt.

### **5. PLANINHALT**

#### **5.1 Inhalt und Begründung der Flächennutzungsplanänderung**

Statt der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für Landwirtschaft“ werden mit der 23. Änderung „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Damit werden die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gemischten Bauflächen der nördlichen Ortslage von Nordassel Richtung Westen erweitert.

Der Änderungsbereich ist Teilbereich eines Betriebsgrundstückes eines Holzhandels und wird seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Mit der Planung erfolgt eine Anpassung an die bestehende Nutzung. Die Nutzung der Flächen des Änderungsbereiches ist für die Funktion des Betriebes erforderlich. Sie werden in erster Linie als Fläche zur Lagerung von Materialien, zum Abstellen von Fahrzeugen und als Rangierfläche benötigt.

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen beabsichtigt die Samtgemeinde Baddeckenstedt dem bestehenden Holzhandelsbetrieb die erforderliche Betriebserweiterung auf

seinem Grundstück zu ermöglichen. Damit soll der Standort des örtlichen Betriebes gesichert werden.

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen wird ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen angestrebt. Ein schalltechnisches Gutachten (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 22.12.2023) stellt die Verträglichkeit des Betriebes mit den nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen fest (siehe Punkt 8.1).

## 6. VERKEHR UND ERSCHLISSUNG

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den östlichen Bereich des Betriebsgrundstücks über die Straße „Neuer Weg“.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück des Änderungsbereiches ist bereits vollständig an sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

#### **Trinkwasser und Abwasserentsorgung**

Der Wasserband Peine führt mit Schreiben vom 11.09.2025 aus, dass das Plangebiet trink- und abwassertechnisch bereits erschlossen ist. Bei einer Erweiterung der Bebauung gelten die Bestimmungen der „Satzung über die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Peine (Wasserversorgungssatzung)“ und „Abwassersatzung des Wasserverbandes Peine (Abwassersatzung)“. Sofern Flächen neu versiegelt oder zusätzliche Trink- bzw. Abwasserhausanschlüsse gewünscht werden, sind diese beim Wasserverband Peine per Änderungsantrag zu melden bzw. neu zu beantragen. Es wird in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass die Entscheidung über die Zulassung zusätzlicher Grundstücksanschlüsse dem Wasserverband Peine vorbehalten ist.

#### **Löschwasser**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Wasserband Peine weist mit Schreiben vom 11.09.2025 darauf hin, „... dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) dem Träger der Löschwasserversorgung, nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger, in diesem Falle dem Wasserverband Peine, obliegt, s. a. § 3 Abs. 6 der Wasserversorgungssatzung.“ Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung bzw. den Nachweis über diese verweist der Wasserverband Peine auf die Gemeinde Burgdorf.

## 7. ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN

### Kampfmittel und Altlasten

Im NIBIS®Kartenserver (LBEG, 14.05.2025) sind keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Änderungsbereich verzeichnet. Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

### Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Änderungsbereiches wurde nicht durchgeführt. Es besteht damit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst führt mit Schreiben vom 05.08.2025 aus, dass das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen war. *„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.“*

Es wird in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass eine Kriegsluftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt werden kann.

## 8. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

### 8.1 Immissionsschutz

Um die mit der gewerblichen Nutzung (Holzhandel) verbundene Geräuschsituation zu ermitteln und zu beurteilen, wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 22.12.2023).

Als relevante Geräuschquellen auf dem gesamten Betriebsgelände, die in dem Gutachten untersucht wurden, gehören ein Sägespaltautomat, eine Siebanlage, das Fahren eines Traktors bzw. Gabelstaplers, das Abladen von Holz, die Nutzung des Containers bzw. der Containerwechsel sowie das Rangieren mit LKW. Weitere Geräuschquellen auf dem Betriebsgrundstück waren nicht bekannt bzw. wurden als nicht immissionsrelevant bewertet.

Berücksichtigt wurden die folgenden Betriebszeiten: an Werktagen (Mo-Sa) im Beurteilungszeitraum Tag zwischen 07:30 und 19:00 Uhr statt. Im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00-

06:00 Uhr) sowie während der Ruhezeiten an Werktagen (06:00-07:00 Uhr und 20:00-22:00 Uhr) findet generell kein Betrieb statt.

Die Geräuschimmissionen wurden nach der TA Lärm<sup>1</sup> beurteilt.

Das Fazit des Gutachtens lautet, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten<sup>2</sup> zu erwarten sind:

*„Die Rechenergebnisse zeigen, dass im Beurteilungszeitraum Tag (06 - 22 Uhr) die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht findet kein Betrieb statt.*

*Der notwendige Mindestabstand zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte kurzzeitiger Geräuschspitzen wird zu allen Geräuschquellen eingehalten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind daher nicht zu erwarten.*

*Aufgrund tieffrequenter Geräusche sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten, sodass diesbezüglich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.“ (S. 12)*

## 8.2 Landwirtschaft

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans werden Böden mit einem sehr hohen ackerbaulichen Ertragspotential einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Belange der Landwirtschaft werden insofern beeinträchtigt, als dass diese hochwertigen Böden damit für die landwirtschaftliche Produktion verloren gehen.

Um das Ziel der Planung zu erreichen und die erforderliche Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen, ist dies nicht zu vermeiden. Das Plangebiet ist Teilfläche des betrieblichen Grundstücks und wurde bereits vor längerer Zeit der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Mit der Planung erfolgt eine Anpassung an die bestehende Nutzung.

Sämtliche Böden um Nordassel verfügen über ein hohes oder sogar sehr hohes ackerbauliches Ertragspotential. Das Plangebiet überplant eine relativ kleine Fläche von knapp 1.000 m<sup>2</sup>, so dass angrenzend ausreichend ertragreiche Böden verbleiben, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können und ihre Funktion als Standort für die Produktion von Nahrungsmitteln erfüllen.

Die Inanspruchnahme von Böden mit einem sehr hohen ackerbaulichen Ertragspotential wird für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans aus den genannten Gründen für vertretbar gehalten.

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig führt mit Schreiben vom 27.08.2025 aus, dass sie keine landwirtschaftlichen Belange betroffen sieht, da der Geltungsbereich seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.

---

<sup>1</sup> TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017

<sup>2</sup> *„Die nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen befinden sich östlich gegenüber dem Betriebsgrundstück (An der Eiche 1 und Schulweg 4). Im Vergleich zu 2012 werden die neu ausgebauten Wohnnutzungen am Standort: Neuer Weg 2A als maßgebliche Immissionsorte mitbetrachtet.“ (S. 13, AMT 2023)*

Mit dem Schreiben erfolgt der Hinweis der Landwirtschaftskammer, dass die aus der Bewirtschaftung der umgebenden Ackerflächen herrührenden Immissionen wie z. B. Stäube, Lärm oder Gerüche auch zukünftig vom Gewerbetreibenden zu tolerieren sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen im Grenzbereich zur benachbarten Ackerfläche auf einen ausreichenden Pflanzabstand zur Ackerfläche zu achten ist, um das Hereinwachsen von Wurzelmasse und die Beschattung von Ackerkulturen möglichst zu verringern.

Das Niedersächsische Landvolk Braunschweiger Land e.V. führt mit Schreiben vom 27.08.2025 aus, dass sie der Planung aus landwirtschaftlicher Sicht zustimmt, da es sich um eine relativ kleine überplante Fläche handelt.

### **8.3 Wirtschaft, Arbeitsplätze**

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird für den vorhandenen Gewerbebetrieb die erforderliche Erweiterung des Betriebes ermöglicht. Damit wird das Ziel verfolgt, den Bestand des Betriebes und Arbeitsplätze zu erhalten und zu langfristig zu sichern.

Die Industrie- und Handelskammer Braunschweig führt mit Schreiben vom 08.08.2025 aus, dass sie die Flächennutzungsplanänderung aus wirtschaftlicher Sicht begrüßt, da sie der Standortsicherung des ansässigen Brennholzhandels dient.

### **8.4 Umweltbericht**

Die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden umfassend im Umweltbericht behandelt. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung (Teil B) des Bauleitplans.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Nordassel erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen können nach bisherigem Erkenntnisstand auf nachfolgenden Planungsebenen im Rahmen der Eingriffsregelung vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Das Eintreten von unüberwindbaren artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

## **9. VERFAHRENSVERMERKE UND RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

Für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)

### Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
12.03.2024	Aufstellungsbeschluss (Samtgemeinderat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
14.08.2025 – 16.05.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
14.08.2025 – 15.09.2025	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	<i>§ 3 Abs. 2 BauGB</i>
	<i>Behördenbeteiligung</i>	<i>§ 4 Abs. 2 BauGB</i>

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

## **ANLAGEN**

- Biotypenplan, M 1 : 1.000, planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, Hildesheim, 01/2026