

Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage			Vorlagen-Nr.: 042/21				
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Datum: 11.08.2021				
Tagesordnungspunkt							
1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemalige Muna Grasleben“ a) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Artenschutzzentrum Grasleben GmbH b) Aufstellungsbeschluss c) Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes							
Vorgesehene Beratungsfolge:			Beschluss geändert		Abstimmungsergebnis		
Datum	Gremium	Status	Ja	Nein	Ja	Nein	Enth.
26.08.2021	Bau- und Umweltausschuss	ö					
06.09.2021	VA Grasleben	nö					
Finanzielle Auswirkungen					Verantwortlichkeit		
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeinde- direktor:	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			gez. Nitsche	gez. Janze	
Kostenstelle		Sachkonto			(Nitsche)	(Janze)	
Ansatz		EUR	verfügbar				

Beschlussvorschlag:

- Der Verwaltungsausschuss beschließt, den städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen.
- Der Verwaltungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemalige Muna Grasleben“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet in Grasleben – Ortsteil Heidwinkel und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- Für diese Planung wird bei der Samtgemeinde Grasleben die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die vorstehenden Beschlüsse des Verwaltungsausschusses vor.

Sach- und Rechtslage:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der Landkreis Helmstedt hatte der Artenschutzzentrum Grasleben GmbH mit Schreiben vom 06.07.2021 mitgeteilt, dass der eingereichte Bauantrag für die Erweiterung des Artenschutz-

zentrums um diverse Gehege und Gebäude sowie eines Parkplatzes mit 98 Stellplätzen, Imbiss und Souvenirshop nicht genehmigungsfähig ist. Das Vorhaben, das sich nunmehr zusätzlich in Richtung eines Zoos mit Besucherverkehr und entsprechenden Einrichtungen entwickelt, ist nach Auffassung der Bauaufsicht mit den allgemein zulässigen Vorhaben eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO, auf dessen Grundlage die bisherigen Genehmigungen erteilt wurden, nicht vereinbar. Das bereits vorhandene und genehmigte Artenschutzzentrum wurde vom Landkreis als Gewerbebetrieb der Tierhaltung bzw. Tierzucht“ auf Grundlage des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genehmigt. Ein Zoobetrieb lässt sich jedoch aus Sicht der Bauaufsicht des Landkreises bauplanungsrechtlich nicht unter diese Bestimmung einordnen.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Erteilung der erforderlichen Zoo- und Baugenehmigung hält der Landkreis Helmstedt eine Änderung des Bebauungsplanes für notwendig. Es ist ein entsprechendes Sondergebiet für das Gelände des Artenschutzzentrums auszuweisen. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Um die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung für dieses Vorhaben zu schaffen, schlägt der Unterzeichner vor, die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemalige Muna Grasleben“ für das konkrete Erweiterungsvorhaben des Artenschutzzentrums vorzunehmen. Die Anpassung des Bebauungsplanes soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Betreiber des Artenschutzzentrums erfolgen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie der Begründung einschließlich der dazu benötigten Fachgutachten hat der Antragsteller auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde beizubringen, da die Planung betriebsbezogen und zugeschnitten auf die Belange des Artenschutzzentrums benötigt wird.

Ein Rechtsanspruch auf Änderung des Bebauungsplanes besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht. Die Verwaltung empfiehlt, dieses Projekt zu unterstützen und zu fördern, da das Artenschutzzentrum eine gewisse positive Strahlkraft für Grasleben bewirkt und auch mittlerweile schon überregional wahrgenommen wird.

Im Übrigen wird auf den beigegeführten Vertragsentwurf verwiesen.

b) Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das auszuweisende „Sondergebiet“ für die Erweiterung des Artenschutzzentrums gefasst werden.

Wie bereits vorstehend erläutert, wird es erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemalige Muna Grasleben“ für den im beigegeführten Übersichtsplan dargestellten voraussichtlichen Geltungsbereich dahingehend zu ändern, dass dieser Bereich als Sondergebiet für das Artenschutzzentrum und den geplanten Zoo ausgewiesen wird.

Zur Realisierung der angestrebten Erweiterung des Artenschutzzentrums wird die Anpassung von Baugrenzen und der zurzeit festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich werden, da stellenweise breitere Baufenster benötigt werden. Ob das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl

und Anzahl der Vollgeschosse) anzupassen sind, wird sich im Verlauf der Aufstellung des Planentwurfs ergeben. Dazu können noch keine verbindlichen Aussagen zum jetzigen Stand getroffen werden.

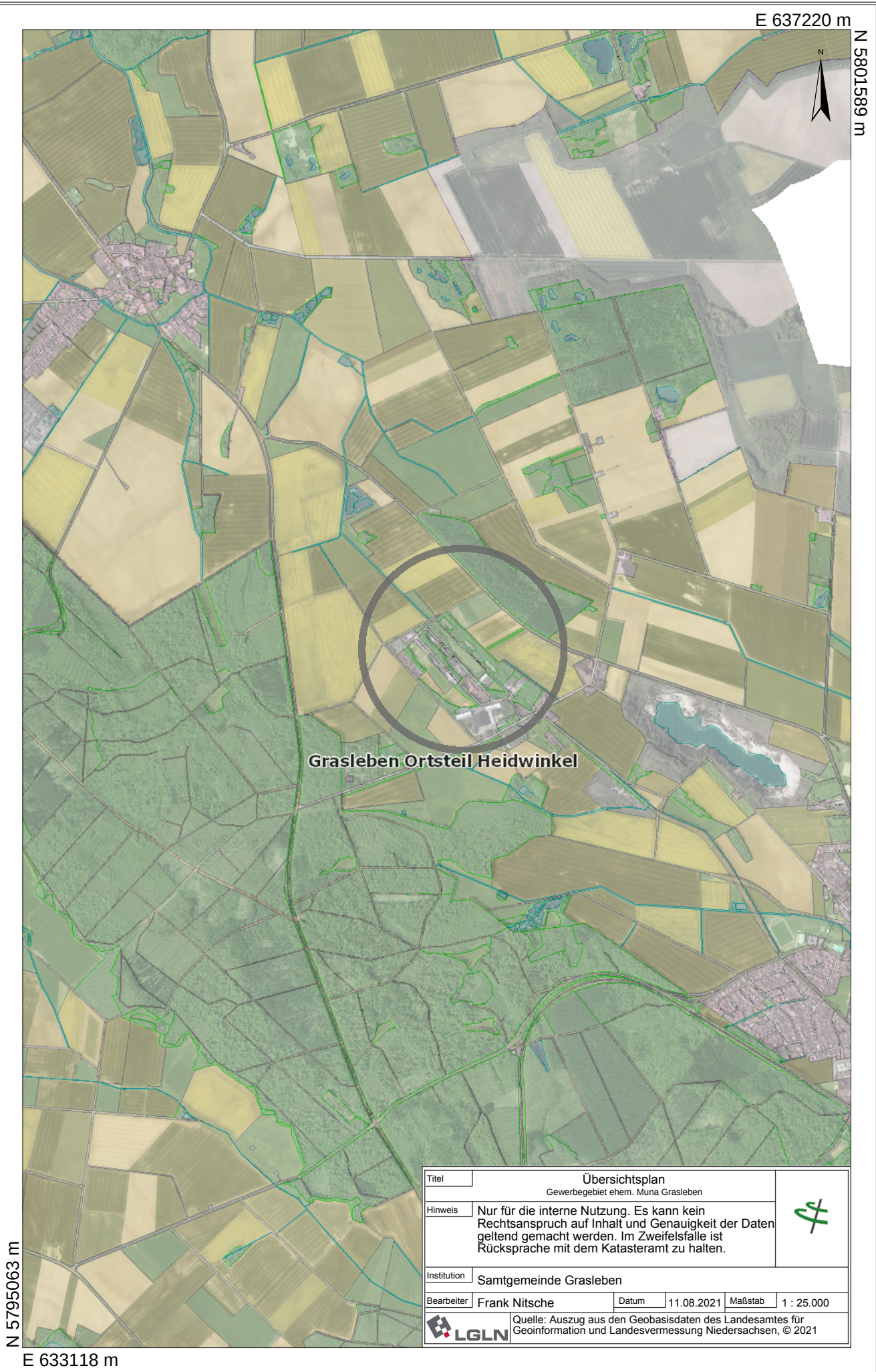
Die Planung wird sich nach dem vorliegenden Bauantrag ausrichten. Der Lageplan aus dem aktuellen Bauantrag ist beigelegt.

An dem Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen sollen aus heutigen Sicht Änderungen nicht vorgenommen werden. Aktuell wird ein Ausbau des Straßennetzes nicht für erforderlich gehalten. Das vorhandene Straßennetz soll erhalten bleiben. Der Querschnitt der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen würde im Bedarfsfall eine Verbreiterung der Straßen ermöglichen. Diese mögliche Option soll nach Auffassung des Unterzeichners erhalten bleiben.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Gebietsabgrenzung
- Entwurf Städtebaulicher Vertrag
- Lageplan aus Bauantrag

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.



Titel		Übersichtsplan				
		Gewerbegebiet ehem. Muna Grasleben				
Hinweis		Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.				
Institution		Samtgemeinde Grasleben				
Bearbeiter		Frank Nitsche	Datum	11.08.2021	Maßstab	1 : 25.000
		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021				

E 635579 m

N 5798978 m



Titel		Gebietsabgrenzung 1. Änd. Gewerbegebiet ehem. Muna	
Hinweis		Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.	
Institution		Samtgemeinde Grasleben	
Bearbeiter	Frank Nitsche	Datum	11.08.2021
		Maßstab	1 : 5.000
LGLN		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021	



N 5797673 m

E 634759 m

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

Gemeinde Grasleben, diese vertreten durch die Bürgermeisterin Veronika Koch und den Gemeindedirektor Gero Janze, beide amtsansässig Bahnhofstraße 4, 38368 Grasleben

- nachstehend Gemeinde genannt -

und

der Artenschutz Grasleben GmbH, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Braunschweig HRB , Bürgermeister-Frese-Ring 4c, 38368 Grasleben, diese vertreten durch den Geschäftsführer

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgender „Städtebaulicher Vertrag“ geschlossen:

§ 1 Vorbemerkung

- (1) Der Vorhabenträger hat zur Erweiterung des vorhandenen Artenschutzzentrums, Bürgermeister-Frese-Ring 4c, 38368 Grasleben, Gemarkung Grasleben, Flur 8, Flurstücke 19/46 u. 19/53, am 08.04.2021 einen Bauantrag eingereicht.

Der Landkreis Helmstedt hat dem Vorhabenträger mit Schreiben vom 06.07.2021 mitgeteilt, dass die Erweiterung der Einrichtung anhand der vorliegenden Planung mit den allgemein zulässigen Vorhaben eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht vereinbar ist. Nach Auffassung des Landkreises wäre demzufolge eine Änderung des für das Baugrundstück geltenden Bebauungsplanes notwendig. Infolge dessen ist ein entsprechendes „Sondergebiet“ auszuweisen und der Flächennutzungsplan anzupassen. Die Erteilung einer Baugenehmigung kann der Landkreis Helmstedt zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher nicht in Aussicht stellen. Die Sach- und Rechtslage wurde am 29.07.2021 im Rahmen eines Ortstermins im Artenschutzzentrum von der Bauaufsicht des Landkreises erläutert und begründet.

Zur Realisierung des Vorhabens wird die Änderung des für diesen Bereich geltenden seit 15.03.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemalige Muna Grasleben“ erforderlich.

- (2) Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Aufgabe der Gemeinde Grasleben. Ein Rechtsanspruch auf Bauleitplanung besteht nach dieser Regelung allerdings nicht.
- (3) Die Gemeinde Grasleben möchte die vom Vorhabenträger angestrebte Erweiterung des bereits vorhandenen Artenschutzzentrums positiv begleiten und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Erweiterung herbeiführen.

§ 2 Rechtsgrundlage für diesen Vertrag

Rechtsgrundlage für diesen Vertrag sind insbesondere die Bestimmungen des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung.

§ 3 Ausarbeitung städtebaulicher Planungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, auf seine Kosten fachlich qualifizierte und leistungsfähige Planungsbüros mit der Ausarbeitung der erforderlichen Bebauungsplanänderung und der dazu ggf. erforderlichen Gutachten im Einvernehmen mit der Gemeinde zu beauftragen.

Im Einzelnen lässt der Vorhabenträger

1. den Entwurf für die für sein Vorhaben erforderliche Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemalige Muna Grasleben“ einschließlich Begründung für das Gelände des Artenschutzzentrums, Gemarkung Grasleben, Flur 8, Flurstücke 19/46 und 19/53 einschließlich eventuell erforderlicher Anpassungen zum Einfügen des Vorhabens in das Plangebiet,
 2. den Entwurf des Umweltberichtes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und
 3. alle weiteren nach dem Stand des Verfahrens evtl. erforderlichen Gutachten (z.B. für Waldumwandlung und Immissionsschutz etc.) ausarbeiten und stellt diese kostenfrei der Gemeinde zur Führung des Bauleitverfahrens zur Verfügung.
- (2) Der Vorhabenträger lässt außerdem den Planentwurf einschließlich Erläuterungsbericht und Umweltbericht für die erforderlich werdende Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung der angestrebten Bebauungsplanänderung auf seine Kosten erstellen und stellt diese Unterlagen der Samtgemeinde Grasleben kostenfrei zur Verfügung. Die Samtgemeinde Grasleben ist gemäß § 98 Abs. 1 Nr. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) für die Flächennutzungsplanung zuständig. Die Gemeinde Grasleben beantragt bei der Samtgemeinde Grasleben die Änderung des Flächennutzungsplanes für die diesem Vertrag zugrundeliegende Planung.
- (3) Die Planunterlagen für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan sind nach der Richtlinie für die Digitalisierung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zur Übernahme in IP Planung der IP Syscon GmbH aus Hannover zu erstellen und der Gemeinde digital im Dateiformat XPlanGML in der jeweils rechtsverbindlich gewordenen Fassung zu übergeben. Die Richtlinie wird dem Vorhabenträger aufgrund des Umfangs elektronisch zur Verfügung gestellt.
- (4) Die Gemeinde trägt die Verantwortung für das durchzuführende Bauleitverfahren. Vorhabenträger und Gemeinde arbeiten kooperativ bei der Verfahrensführung zusammen. Der Vorhabenträger stellt alle von ihm zu erstellen Unterlagen der Gemeinde kostenfrei zur Durchführung des Bauleitverfahrens zur Verfügung.
- (5) Der Vorhabenträger übernimmt dabei folgende Aufgaben:
1. Unterstützung der Gemeinde bei Abstimmungsgesprächen mit Behörden
 2. Unterstützung der Gemeinde bei der Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligungen

3. Ausarbeitung der Entwürfe für Beschlussvorlagen, in denen die eingegangenen Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger und Behörden als Grundlage für die vom Gemeinderat zu treffende Abwägungsentscheidung aufbereitet werden.
4. Erledigung des erforderlichen Schriftverkehrs

Der Vorhabenträger kann diese Aufgaben auf das jeweils von ihm beauftragte Planungsbüro übertragen.

- (6) Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen. Der Vorhabenträger kann somit einen Rechtsanspruch auch nicht aus diesem Vertrag herleiten.

§ 4 Erschließung des Baugebiets

Der Gemeinde obliegt gemäß § 123 Abs. 1 BauGB die Erschließung des Baugebiets. Für beitragsfähige Maßnahmen erhebt die Gemeinde Beiträge nach den Bestimmungen des zweiten Abschnitts BauGB.

§ 5 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Vorhabenträger führt den eventuell erforderlich werdenden Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf seine Kosten durch und beschafft die erforderlichen Grundstücke. Ob und ggf. in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind, ergibt sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

§ 6 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Gemeinde und Vorhabenträger erhalten je eine rechtsverbindlich unterzeichnete Ausfertigung.

§ 7 Salvatorische Klausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.
- (2) Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gilt eine solche Bestimmung als vereinbart, die im Rahmen des rechtlich möglichen dem am nächsten kommt, was von den Vertragsparteien nach dem ursprünglichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gewollt ist.

§ 8 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit dem Tag der Unterzeichnung wirksam.

Grasleben, den

Grasleben, den

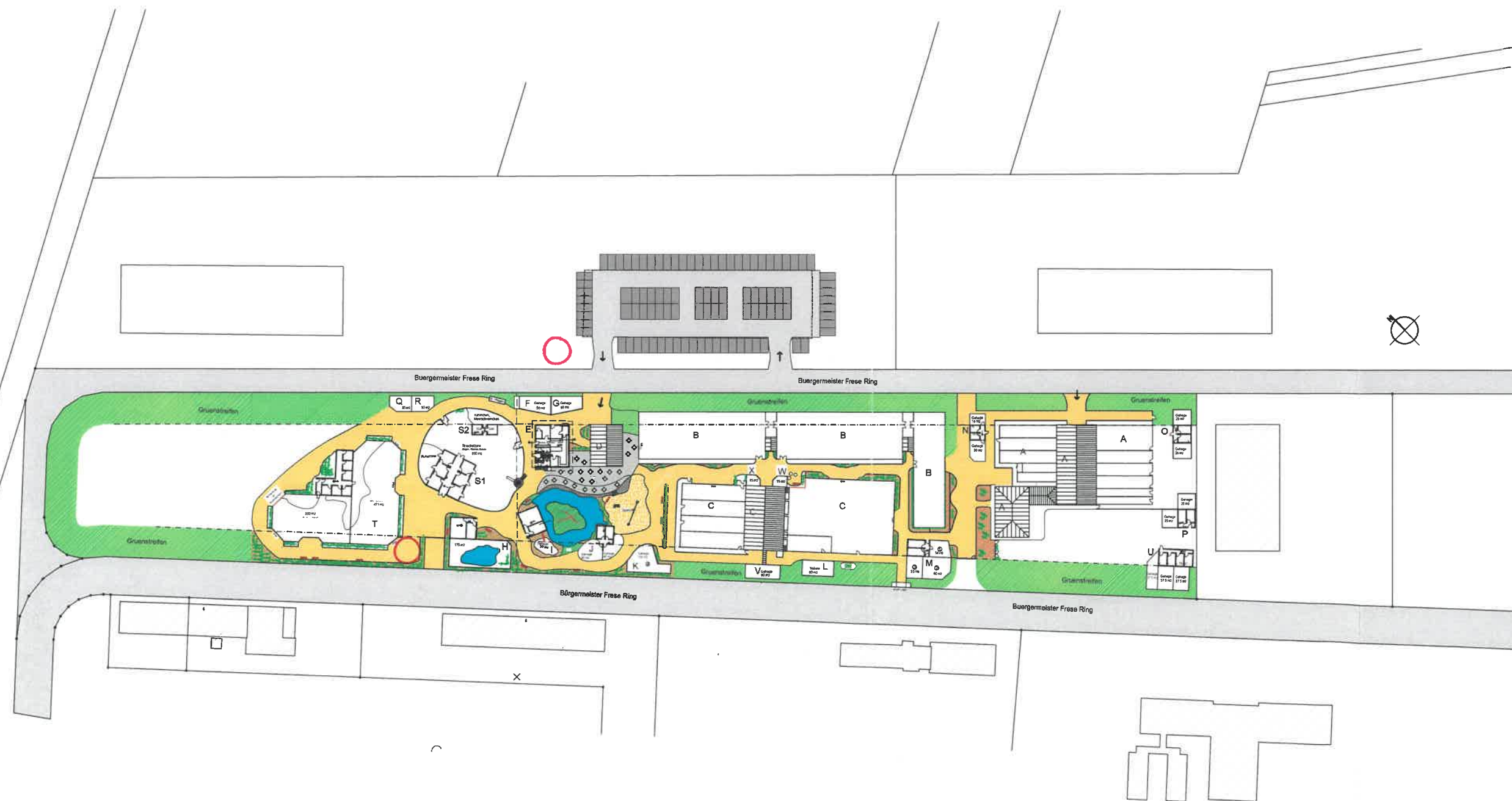
Für die Gemeinde Grasleben

Für den Vorhabenträger

Veronika Koch
(Bürgermeisterin)

(Geschäftsführer)

Gero Janze
(Gemeindedirektor)



nb+b
 Neumann-Berking und Bendorf
 Architekten + Ingenieure
 Benzstraße 25 · 39044 Wolfsburg

Planungsbüro mbH
 Tobias Fröbse
 Telefon: 05341 803560
 Fax: 05341 803560
 E-Mail: tobias@nb+b.de

Bearb.	Datum	CAD-Nr.	Projekt-Nr.	Blatt-Größe	Blatt-Nr.	Maßstab
nb+b	29.03.2021		16002	A0	L01	1:500

Bauherr: **Tobias Fröbse**
 Bürgermeister-Frese-Ring 4c, 38368 Grasleben

Projekt: **Erweiterung Artenschutzzentrum**
 Bürgermeister-Frese-Ring 4c, Grasleben

Bauteil: **LAGEPLAN**