

# Gemeinde Grasleben

<b>Verwaltungsvorlage</b>			Vorlagen-Nr.: 90 b					
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Verfasser: Nitsche Datum: 10.06.2015					
Tagesordnungspunkt								
<b>Bebauungsplan Sport-Thieme, 1. Teilbereich</b>								
a) <b>Beschluss über die im Verfahren gemäß §§ 4a (3), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen</b>								
b) <b>Satzungsbeschluss und Beschluss über die Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b>								
Vorgesehene Beratungsfolge:						Beschluss geändert		Abstimmungsergebnis
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Ja	Nein	Enth.	
nö	22.06.2015	VA Grasleben						
ö	22.06.2015	GR Grasleben						
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>					<b>Verantwortlichkeit</b>			
Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/>	Kosten		gefertigt:		Gemeindedirektor:	
Finanzhaushalt		<input type="checkbox"/>	Produkt				i.V. 	
Kostenstelle			Sachkonto					
Ansatz		EUR	verfügbar		(Nitsche)		(Nitsche)	

## Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,

- a) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschläge zu beschließen.
- b) den Bebauungsplan „Sport-Thieme, 1. Teilbereich“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung (Anlage 2) sowie die Begründung (Anlage 3) zu beschließen.

Der Gemeinderat beschließt entsprechend.

## Sach- und Rechtslage:

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport-Thieme, 1. Teilbereich“ hatte die Verwaltung bereits in der Verwaltungsvorlage Nr. 90 ausführlich dargelegt. Der Verwaltungsausschuss hatte die für die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Beschlüsse in seiner Sitzung am 24.11.2014 gefasst. Der Bebauungsplan hat daraufhin in der Zeit vom 12.01 bis einschließlich 11.02.2015 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aus diesem Verfahren waren Stellungnahmen eingegangen. Die Planung wurde entsprechend der vorgetragenen Anregungen angepasst. So wurde der Geltungsbereich bis an die nördliche Grenze zum Nachbargrundstück Helmstedter Straße 42 erweitert, jedoch daran festgehalten nur einen Teilbereich des Gewerbegrundstücks zu überplanen. Wegen der bestehenden Gemengelage mit den vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen wurde die textliche Festsetzung 1.2 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Außerdem wurde die Grundflächenzahl auf das erforderliche Maß mit 0,7 reduziert. Im Hinblick auf das geplante neue Verwaltungsgebäude wurde die max. Traufhöhe auf 13,00 m sowie die max. Firsthöhe auf 16,50 m erhöht. Aufgrund der erforderlichen Planänderungen fand auf Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Grasleben vom 20.04.2015 (Verwaltungsvorlage Nr. 90a) eine weitere öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zweiter Halbsatz und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015 statt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden eingeholt.

Die aus diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage 1 entnommen werden. Änderungen an der Planzeichnung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr erforderlich. Lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wurde aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Helmstedt noch einmal überarbeitet. Im Übrigen wurde zu einigen Punkten die Begründung ergänzt. Einzelheiten dazu können der Anlage 1 entnommen werden. Entsprechende Beschlussvorschläge wurden zu den einzelnen Punkten formuliert. Weitere Beteiligungsverfahren sind aus Sicht der Verwaltung nicht mehr erforderlich, so dass der Bebauungsplan „Sport-Thieme, 1. Teilbereich“ mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat verabschiedet werden kann.

#### Anlagen:

1. Liste der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Dritter zum Entwurf (Verfahren gem. §§ 4a (3), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB)
2. Bebauungsplan „Sport-Thieme, 1. Teilbereich“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplan

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "SPORT-THIEME", 1. TEILBEREICH**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 4a (3)/ 13a/ 3 (2)/ 4 (2)  
BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG

**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**1 Landkreis Helmstedt**

**Stellungnahme vom 22.05.2015**

Zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 06.02.2015 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen zu verschiedenen Aspekten der Planung mitgeteilt. Seither ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes meiner Empfehlung folgend nach Süden erweitert worden, die überbaubare Fläche ist nach Süden und auch nach Westen hin ausgedehnt worden, und auch die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sind in mehrfacher Hinsicht geändert worden. So wird die Höhenentwicklung jetzt nicht mehr durch einen undifferenzierten Wert für die Gesamthöhe, sondern durch zwei unterschiedliche Werte für Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung punktuell um Aussagen zu den geänderten bzw. neu eingeführten Festsetzungen ergänzt worden, und es werden erste Erkenntnisse aus dem im Februar stattgefundenen Beteiligungsverfahren mitgeteilt. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich im Rahmen meiner oben beschriebenen Zuständigkeit wie folgt.

Meine Bedenken wegen der Wahl des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan sind inzwischen durch die erwähnte Erweiterung in wesentlichen Teilen erledigt. Die Festsetzungen können nunmehr so getroffen werden und sind auch so getroffen worden, dass eine Optimierung des baulichen Bestandes unter betrieblich-funktionalen Gesichtspunkten nicht mehr absehbar durch Festsetzungen behindert wird. Eine noch weitere Entwicklung nach Süden hin steht angesichts der gegebenen Eigentumsverhältnisse nicht mehr zu erwarten, und ohnehin werden die bauordnungsrechtlichen Grenzabstandsvorschriften eher Restriktionen für die Baumöglichkeiten am Südrand des Betriebsgrundstückes schaffen als die nunmehr vorgegebene Baugrenze. Unter diesen Umständen kommt es nicht mehr entscheidend darauf an, dass nach den mir vorliegenden Informationen auch das lange, schmale Flurstück 86/22 noch im Eigentum des erweiterungswilligen Betriebes steht.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Nachteile, die dem aktuell zu überplanenden Standort aus seiner Lage inmitten schutzbedürftiger Wohnbebauung anhaften, erhalten jetzt ihren sichtbaren Ausdruck in der neu eingefügten textlichen Festsetzung 1.2. Sie bestimmt, dass in dem "eingeschränkten Gewerbegebiet", das nahezu den gesamten Planbereich füllt, nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, "die das Wohnen nicht wesentlich stören". Dies ist die Terminologie, derer sich die BauNVO in ihrem § 6 Abs. 1 bedient. Ihr Vollzug lässt allerdings unnötige Schwierigkeiten befürchten, weil sich alleine über den unbestimmten Rechtsbegriff "nicht wesentlich stören" keine Verbindung zu den einschlägigen Regelwerken mit ihren Zahlenwerten herstellen lässt. Eindeutiger wäre aus meiner Sicht die Formulierung "Gewerbebetriebe, die bezüglich ihres Emissionsverhaltens in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zulässig wären". Insofern ist die Entwurfsbegründung in ihrem Abschnitt 2.5 eindeutiger als die aktuelle textliche Festsetzung Nr. 1.2. Wenn das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan nunmehr fortgesetzt wird, gehe ich davon aus, dass zwischen Gemeinde und ansässigem Betrieb eine Abstimmung stattgefunden hat, in der die vorgegebene Beschränkung in ihrer Bedeutung umfassend erörtert worden ist und sich der Betrieb bewusst dennoch für die Beibehaltung dieses Standortes entschieden hat.

**Beschluss:**

Den Anregungen wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird gemäß der vorgeschlagenen Formulierung überarbeitet.

Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "SPORT-THIEME", 1. TEILBEREICH**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 4a (3)/ 13a/ 3 (2)/ 4 (2)  
BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG

**Begründung:**

Die Korrektur dient der Klarstellung der Festsetzung und der besseren Umsetzbarkeit im Vollzug.

Am Standort und der Art der Planung wird festgehalten, insbesondere um bei der baulichen Umsetzung Flexibilität zu wahren.

Die angesprochenen Nachteile für den Standort der Fa. Sport-Thieme sind bekannt und werden zur Kenntnis genommen. Die Fa. Sport-Thieme benötigt allerdings auch in Zukunft beide Standorte. Die Gemeinde Grasleben wird die Fa. Sport-Thieme bei der Erhaltung und Entwicklung des Standortes unterstützen. Aus diesem Grund erfolgt auch die aktuelle Planung. Die Planung wurde vorab mit der Fa. Sport-Thieme abgestimmt und ist auf das konkrete Vorhaben (neues Verwaltungsgebäude) zugeschnitten.

Meine Bedenken wegen des Missverhältnisses zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind in der vorgeschlagenen Weise ausgeräumt worden. Im Zusammenhang damit steht die neu eingeführte textliche Festsetzung Nr. 2.1. Die in meiner Stellungnahme vom 06.02.2015 angemahnte städtebauliche Begründung für die dort getroffene Regelung sehe ich im zugehörigen Abschnitt 2.1 der Entwurfsbegründung allerdings noch nicht: Alleine die oben auf deren Seite 5 angeführte Tatsache, dass mit dem "Bebauungsplan der Innenentwicklung" formal ein Instrument gewählt wird, das für die Nachverdichtung vorhandener Bebauung gedacht ist und dafür auch tatsächlich häufig eingesetzt wird, stellt keine überzeugende Begründung dar. Vielmehr geht es offensichtlich darum, an einem historisch gewachsenen Betriebsstandort trotz der beengten Platzverhältnisse festzuhalten und dennoch eine einigermaßen zukunftssträchtige Weiterentwicklung zu ermöglichen.

**Beschluss:**

Die Begründung wird ergänzt. An dem historisch gewachsenen Betriebsstandort wird festgehalten.

**Begründung:**

Trotz der beengten Platzverhältnisse soll durch Nachverdichtung eine einigermaßen zukunftssträchtige Weiterentwicklung ermöglicht werden. Die Planung wurde vorab mit der Fa. Sport-Thieme abgesprochen und soll auf das konkrete Vorhaben (neues Verwaltungsgebäude) zugeschnitten sein.

Meine Bedenken wegen des Bezugspunktes für die Höhenbegrenzung sind inzwischen ebenfalls erledigt, nachdem in der vorliegenden Entwurfsfassung empfehlungsgemäß die Höhenlage der Fahrbahnachse der Helmstedter Straße im Bereich des jeweiligen Gebäudes zur maßgeblichen Bezugsebene erklärt wird. Für die Aufspaltung der Höhenbegrenzung in eine Trauf- und eine First- (d. h. Gesamt-)Höhe gehe ich davon aus, dass sie wiederum mit dem ansässigen Gewerbebetrieb abgestimmt und für diesen auskömmlich ist; meinerseits habe ich keine Bedenken gegen die gewählte Lösung. Inwieweit die Ausschöpfung der gewählten Werte am Ende tatsächlich möglich sein wird, ist freilich nicht zuletzt eine Frage des Nachweises der von der Höhenentwicklung linear abhängigen Abstandsflächen.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde mit der Fa. Sport-Thieme abgesprochen und ist auf das konkrete Vorhaben (neues Verwaltungsgebäude) zugeschnitten.

In Bezug auf den Umgang mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte, nachdem es bei der Anwendung des § 13a BauGB und damit bei der Entbehrlichkeit einer naturschutzfachlichen Kompensation bleibt.

Im Abschnitt 2.4 der Entwurfsbegründung wird bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes auf die spätere Realisierung der planerisch vorbereiteten Bebauung verwiesen. So kann ver-

nünftiger Weise tatsächlich in der Regel verfahren werden. Schon an dieser Stelle geprüft werden muss freilich, ob ein hinreichendes Löschwasserdargebot verfügbar ist: Als Grundschutz für Gewerbegebiete muss nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Betriebliche Besonderheiten können jedoch auch ein größeres Löschwasserdargebot erforderlich machen. Ich rege an, nach einer diesbezüglichen Prüfung den Abschnitt 2.4 der Entwurfsbegründung zu diesem Punkt zu ergänzen.

**Beschluss:**

Die Begründung wird ergänzt.

**Begründung:**

Nach den Erfahrungen der Freiwilligen Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben aus den Einsatz- und Übungsdiensten für das Gewerbegrundstück "Helmstedter Straße 38/40" der Sport-Thieme GmbH kann die Löschwasserversorgung über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung wurde als Träger der Wasserversorgung beauftragt, die zur Verfügung stehenden Löschwassermengen über die vorhandenen Hydranten im Bereich des Gewerbegrundstücks "Helmstedter Straße 38/40" nachzuweisen.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers soll nach dem Abschnitt 2.3 der Entwurfsbegründung weiterhin durch den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und damit über die Kläranlage bei Grasleben erfolgen. Dieser Lösung hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme zugestimmt, zugleich aber auch auf die weithin ausgeschöpfte Reinigungskapazität dieser Kläranlage hingewiesen. Dabei bleibt es auch jetzt.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der angestrebte Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für ein neues Verwaltungsgebäude zur Beseitigung der beengten Raumverhältnisse im Verwaltungsbereich schaffen. Von einer Steigerung der Zahl der Beschäftigten an diesem Standort wird nicht ausgegangen. Von daher wird sich die anfallende Schmutzwassermenge durch diese Planung nicht verändern.

Ähnlich verhält es sich mit der Ableitung des Niederschlagswassers, die erklärtermaßen über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal erfolgen soll. Auch dieser Lösung hatte ich in der Vergangenheit grundsätzlich zugestimmt, dabei jedoch eine Überprüfung der Einleitungsmengen empfohlen, die durch die im Februar 2002 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis gedeckt sind. In diesem Zusammenhang hatte ich außerdem die Frage angesprochen, ob es einer dezentralen Zwischenspeicherung zum Zwecke der "Glättung" von Abflussspitzen bedürfe, und auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das DWA-Merkblatt M 153 mit "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", hingewiesen, wonach ggf. durch geeignete Maßnahmen wie eine Vorreinigung verhindert werden muss, dass schädlich belastetes Niederschlagswasser in Gewässer gelangt. Diese Fragen sehe ich noch nicht beantwortet.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke einschließlich der Abwasserbeseitigungspflicht mit Vertrag vom 26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Die dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen des von der Fa. Sport-

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "SPORT-THIEME", 1. TEILBEREICH**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 4a (3)/ 13a/ 3 (2)/ 4 (2)  
BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG

Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für das aktuell geplante Bauvorhaben geprüft werden.

Die inzwischen erfolgte Ergänzung des Abschnittes 2.3 der Entwurfsbegründung ist bei alledem geeignet, Missverständnisse zu begründen: Zur Abwasserbeseitigung verpflichtet ist nach § 96 Abs. 1 NWG in Verbindung mit § 98 Abs. 1 NKomVG (weiterhin) die Samtgemeinde, sie hat jedoch im Jahre 2002 dem Wasserverband Vorsfelde und Umgebung die Abwasserbeseitigung per Vertrag übertragen, sie bedient sich also seiner für die technische Aufgabenerledigung, ohne dass er im juristischen Sinne Rechtsnachfolger wäre.

**Beschluss:**

Hinsichtlich der gesetzlichen Zuständigkeit für die Abwasserbeseitigung wird die Begründung entsprechend angepasst. Die Begründung wird wie folgt korrigiert. Der bisherige letzte Absatz entfällt:

"Das Gewerbegrundstück Helmstedter Str. 38/40 der Fa. Sport-Thieme ist in die hydraulische Berechnung für die Niederschlagswasserbeseitigung als Einzugsgebiet L 15 eingegangen und ausreichend berücksichtigt worden. Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gewerbegrundstück soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für das aktuell geplante Bauvorhaben geprüft werden."

**Begründung:**

Die Korrektur dient der Klarstellung der Zuständigkeiten.

Eine Kostenbelastung für die Gemeinde verneint der Abschnitt 9.0 der Entwurfsbegründung auch in der jetzt vorliegenden Fassung.

- |          |  |                                     |
|----------|--|-------------------------------------|
| <b>2</b> | <b>Zweckverband Großraum Braunschweig</b>  | <b>keine Stellungnahme</b>          |
| <b>3</b> | <b>NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel</b>   | <b>Stellungnahme vom 06.05.2015</b> |
|          | Gegen den Bebauungsplan bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.  |                                     |
|          | Auf meine Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB vom 14.01.15, dass das Land keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernimmt, wies ich hin.   |                                     |
|          | Unter der Voraussetzung, dass der vorstehende Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu. |                                     |
|          | <b>Beschluss:</b>  |                                     |
|          | Die Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen.   |                                     |
| <b>4</b> | <b>NLWKN Braunschweig</b>  | <b>keine Stellungnahme</b>          |
| <b>5</b> | <b>Unterhaltungsverband Oberaller</b>  | <b>Stellungnahme vom 11.05.2015</b> |
|          | keine Bedenken   |                                     |
| <b>6</b> | <b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover</b>   | <b>keine Stellungnahme</b>          |
| <b>7</b> | <b>E.ON Kraftwerke GmbH, Hannover</b>  | <b>keine Stellungnahme</b>          |

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "SPORT-THIEME", 1. TEILBEREICH**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 4a (3)/ 13a/ 3 (2)/ 4 (2)  
BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG

- | NR. | TÖB STELLUNGNAHME  | BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG   |
|-----|--|--|
| 8   | <b>EEW Energy from Waste AG, Helmstedt</b>                     | keine Stellungnahme  |
| 9   | <b>Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP</b><br>keine Anregungen   | Stellungnahme vom 06.05.2015   |
| 10  | <b>Tennet TSO GmbH</b><br>keine Anregungen                     | Stellungnahme vom 04.05.2015   |
| 11  | <b>LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg</b>                         | keine Stellungnahme  |
| 12  | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>                           | keine Stellungnahme  |
| 13  | <b>Deutsche Post AG, Bonn</b>                                  | keine Stellungnahme  |
| 14  | <b>Kabel Deutschland GmbH &amp; Co. KG</b><br>keine Anregungen | Stellungnahme vom 29.05.2015   |
| 15  | <b>Wasserverband Vorsfelde und Umgebung</b>                    | keine Stellungnahme  |
| 16  | <b>PURENA GmbH</b>   | Stellungnahme vom 04.05.2015<br>Die uns seitens der Gemeinde Grasleben mit Schreiben vom 21.04.2015 übersandten Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin sorgfältig geprüft und nehmen dazu wie folgt Stellung.<br>In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbereich der Purena GmbH.<br>Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der Avacon AG.<br>Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.<br><b>Beschluss:</b><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| 17  | <b>LSW Netz GmbH &amp; Co. KG</b><br>keine Bedenken            | Stellungnahme vom 21.05.2015   |
| 18  | <b>Avacon AG, Schöningen</b>                                   | keine Stellungnahme  |
| 19  | <b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig</b>            | keine Stellungnahme  |
| 20  | <b>BAUID, Bundeswehr</b>                                       | Stellungnahme vom 05.05.2015<br>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 21.04.2015 zu o. g. Maßnahme, teile ich Ihnen mit, dass gegen die Planung seitens der Bundeswehr bis zu einer max. Höhe von 30 m über Grund (hier max. 16,50 m ü. Grund) keine Bedenken bestehen.<br>Auf eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren kann verzichtet werden.<br><b>Beschluss:</b><br>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Bundeswehr keine Bedenken bestehen.  |

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "SPORT-THIEME", 1. TEILBEREICH**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 4a (3)/ 13a/ 3 (2)/ 4 (2)  
BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG

<b>21</b>	<b>Bundespolizeidirektion Hannover</b> keine Bedenken	<b>Stellungnahme vom 04.05.2015</b>
<b>22</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Braunschweig</b> Die o. g. Bebauungsplanung dient der Realisierung eines Verwaltungsneubaus für die Sport- Thieme GmbH und ist daher aus wirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. <b>Beschluss:</b> Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig aus wirtschaftlicher Sicht begrüßt wird.	<b>Stellungnahme vom 07.05.2015</b>
<b>23</b>	<b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>24</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Soltau</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>25</b>	<b>Staatliches Baumanagement Braunschweig</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>26</b>	<b>Finanzamt Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>27</b>	<b>LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>28</b>	<b>LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt</b> keine Anregungen	<b>Stellungnahme vom 04.05.2015</b>
<b>29</b>	<b>Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>30</b>	<b>Polizeikommissariat Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>31</b>	<b>Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>32</b>	<b>Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter</b>	<b>keine Stellungnahme</b>

**NACHBARGEMEINDEN**

<b>N1</b>	<b>Stadt Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>N2</b>	<b>Gemeinde Mariental</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>N3</b>	<b>Gemeinde Querenhorst</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>N4</b>	<b>Gemeinde Rennau</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>N6</b>	<b>Stadt Oebisfelde-Weferlingen</b> keine Bedenken	<b>Stellungnahme vom 04.05.2015</b>

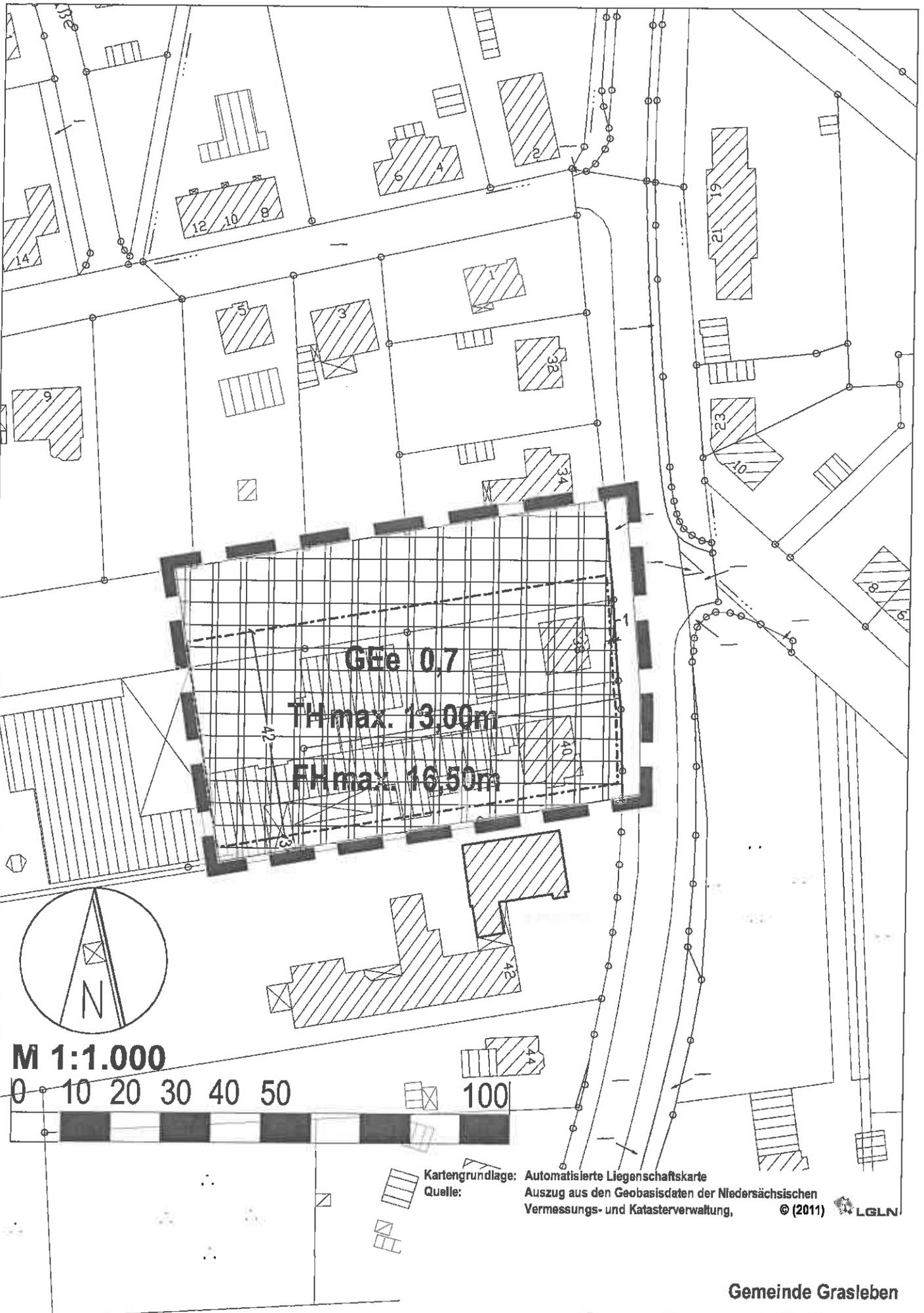
**Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.**

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "SPORT-THIEME", 1. TEILBEREICH**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),  
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 4a (3)/ 13a/ 3 (2)/ 4 (2)  
BauGB)

**ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER**

<b>BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>		<b>1</b>
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 22.05.2015 1
2	Zweckverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme 4
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 06.05.2015 4
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme 4
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 11.05.2015 4
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	keine Stellungnahme 4
7	E.ON Kraftwerke GmbH, Hannover	keine Stellungnahme 4
8	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	keine Stellungnahme 5
9	Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP	Stellungnahme vom 06.05.2015 5
10	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 04.05.2015 5
11	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg	keine Stellungnahme 5
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme 5
13	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme 5
14	Kabel Deutschland GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 29.05.2015 5
15	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme 5
16	PURENA GmbH	Stellungnahme vom 04.05.2015 5
17	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 21.05.2015 5
18	Avacon AG, Schöningen	keine Stellungnahme 5
19	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme 5
20	BAUID, Bundeswehr	Stellungnahme vom 05.05.2015 5
21	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 04.05.2015 6
22	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 07.05.2015 6
23	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	keine Stellungnahme 6
24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Soltau	keine Stellungnahme 6
25	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme 6
26	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme 6
27	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme 6
28	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 04.05.2015 6
29	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt	keine Stellungnahme 6
30	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme 6
31	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme 6
32	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzeiter	keine Stellungnahme 6
<b>NACHBARGEMEINDEN</b>		<b>6</b>
N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme 6
N2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme 6
N3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme 6
N4	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme 6
N6	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	Stellungnahme vom 04.05.2015 6



**M 1:1.000**



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

**Gemeinde Grasleben**  
**Sport - Thieme, 1. Teilbereich**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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

VF 06.15  
 MP 03.15  
 MP 10.14

# Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung

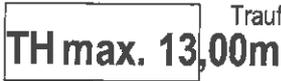


Gewerbegebiete, eingeschränkt

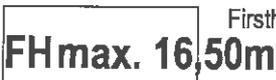
## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Traufhöhe als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

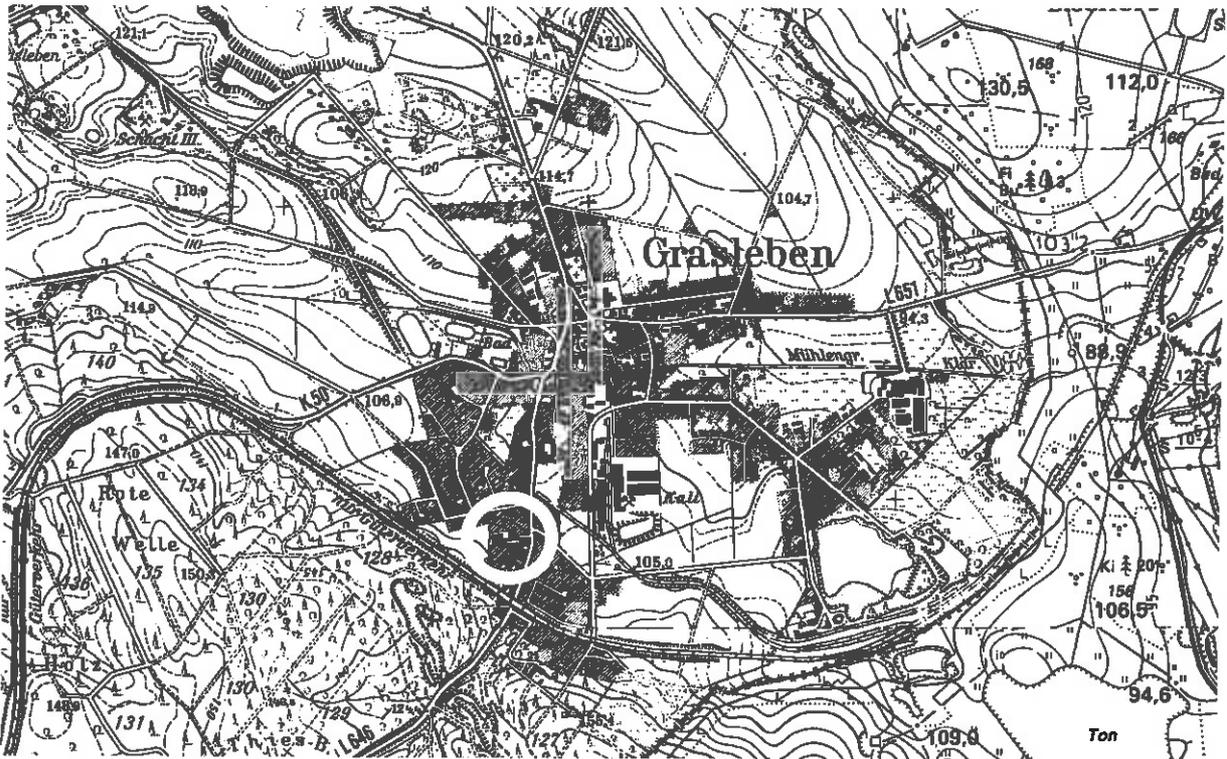
### 1. Art der Nutzung

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
  - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
  - Vergnügungstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die bezüglich ihres Emissionsverhaltens in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zulässig wären.

### 2. Maß der Nutzung

- 2.1. Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Einstellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.2. Die **Traufhöhe** wird mit maximal 13,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante der Dachkonstruktion mit der äußeren Oberfläche der Außenwand. Das Maß gilt für die Traufe geneigter Dächer sowie für die Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern.
- Die **Firsthöhe** wird mit maximal 16,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der "Helmstedter Straße" in der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) an der Stelle des Grundstückes, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
- Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Fahrstuhlambauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungs- und Belichtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

# Begründung zum Bebauungsplan "Sport-Thieme, 1. Teilbereich"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen; A. Hoffmann, M. Pfau, G. Winner, A. Körtge, K. Müller

---

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>4</b>
2.1 Baugebiete	4
2.2 Verkehrliche Erschließung	5
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	6
2.5 Immissionsschutz	7
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>7</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>8</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>8</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>9</b>
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>9</b>
<b>9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>9</b>
<b>10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
<b>11.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>10</b>

---

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

## **1.0 Vorbemerkung**

---

### **1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung**

---

Die Gemeinde Grasleben liegt nördlich der Kreisstadt Helmstedt im Naturpark Elm-Lappwald. Die Gemeinde Grasleben mit rd. 2.400 Einwohnern ist Teil der Samtgemeinde Grasleben mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Mariental, Querenhorst und Rennau mit insgesamt rd. 4.500 Einwohnern.

Als Mitglied des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Innerhalb der Samtgemeinde Grasleben ist die Ortschaft Grasleben im RROP als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich besitzen nach Aussage des RROP Grundzentren die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Grasleben wird von der Landesstraße L 651 gequert, die von der Bundesstraße B 244 westlich des Gemeindegebietes abzweigt. Die Landesstraße besitzt in diesem Verlauf eine Bedeutung als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südwestrand des Ortes und ist Teil des vorhandenen Betriebsgrundstücks der Firma Sport-Thieme. Das Gebiet ist im RROP bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen und frei von Festlegungen. Insofern ist die Planung den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Der Planbereich grenzt im Osten an die Helmstedter Straße und ist komplett von Bebauung umschlossen.

### **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (Stand: 10. Änderung).

Ziel der Planung ist es, auf bisher auch schon bebauten Grundstücksteilen im Nordosten des Betriebsgeländes, nach Abriss bestehender Bebauung einen Verwaltungsneubau als Erweiterung des im Bestand vorhandenen Betriebs der Fa. Sport-Thieme zu errichten. Die Umgebung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnungs- und Betriebsgebäude geprägt. Da der Verwaltungsneubau jedoch in einer dreigeschossigen Ausführung errichtet werden soll, wird auf Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Höhenregelung erfolgt über die Festsetzung von Trauf und Firsthöhen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,53 ha.

Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete). Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um in Grasleben einen Verwaltungsneubau als Erweiterung des im Bestand vorhandenen Betriebes der Fa. Sport-Thieme zu errichten.

Die Beschränkung des räumlichen Geltungsbereiches der Planung auf einen Teil des Betriebsgrundstückes erfolgt in Abstimmung mit der Firma Sport Thieme, da das geplante neue Verwaltungsgebäude so schnell wie möglich benötigt wird und derzeit noch keine konkreteren Planungen für den nicht erfassten Teil des Betriebsgeländes bestehen.

Die verbleibende Grundstücksfläche soll in einem zweiten Verfahren überplant werden.

Die Fa. Sport-Thieme benötigt auch in Zukunft beide Standorte, obwohl der Standort an der Helmstedter Straße der Nachteil anhaftet, dass er nicht nur räumlich beengt, sondern auch Teil einer "Gemengelage" mit umgebender Wohnbebauung ist. Daher wird eine Nutzungsbeschränkung erforderlich, um die Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen zu wahren, auch wenn sich die gegenwärtige Situation ändern sollte.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO**

Zur Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Betriebes Sport-Thieme (Herstellung und Vertrieb von Sportartikeln und Sportzubehör) in Grasleben ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes notwendig. Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung dieser Entwicklungsnotwendigkeiten wird daher ein Teil des Betriebsgeländes durch den Bebauungsplan überplant. In Anbetracht der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest.

Da es sich um einen offenen, nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind an dieser Stelle auch mögliche andere gewerbliche Nutzungen denkbar als die derzeit konkret beabsichtigte. Um bei dieser theoretisch denkbaren anderweitigen Nutzung grobe Störungen für das Ortsbild und die benachbarte Wohnnutzung von vornherein auszuschließen, werden Nutzungen wie Lagerplätze (Schrottplätze) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem.

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Eine weitere Einschränkung erfolgt bezüglich des Emissionsverhaltens der gewerblichen Nutzung. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass hier Gewerbebetriebe, die bezüglich ihres Emissionsverhaltens in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zulässig wären, also nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden, um die Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen zu wahren, auch wenn sich die gegenwärtige Situation ändern sollte.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die Ausnutzung des Gewerbegebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit bis zu 1,0 festgesetzt, da der Betrieb neben Gebäuden auch auf ausreichend große befestigte, bereits vorhandene Stellplatz- und Bewegungsflächen angewiesen ist und für eine Betriebserweiterung kein anderer Standort zur Verfügung steht. Darüber hinaus handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit dem Ziel der Nachverdichtung. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird keine bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus will der Betrieb an seinem historisch gewachsenen Betriebsstandort trotz der beengten Platzverhältnisse festhalten, jedoch sich auch eine einigermaßen zukunftssträchtige Weiterentwicklung offen lassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits dicht bebaute Bereiche. Neben der Festsetzung der Art der Nutzung wird nur noch das Maß der Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhe geregelt. Die Höhenfestsetzungen sehen jeweils eine Trauf- und eine Firsthöhe vor. Die Traufhöhe setzt die Traufe bei geneigten Dächern, aber auch das Höchstmaß bei Flachdächern fest.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da in Gewerbegebieten regelmäßig davon auszugehen ist, dass hier beispielsweise die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m mit seitlichem Grenzabstand) überschritten wird.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nicht erforderlich. Alle durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereits als zuvor zulässig.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Helmstedter Straße, die direkt östlich an das Plangebiet angrenzt.

Als reine Flächenerweiterung des bestehenden straßenverkehrlich erschlossenen Betriebsgrundstücks werden Neuanlagen oder Veränderungen an den bestehenden Straßen nicht erforderlich.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sein.

---

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

### 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Da es sich bei der Planung um die Erweiterung eines an einer öffentlichen Straße gelegenen Betriebsgrundstücks handelt, ergeben sich gegenüber den derzeitigen Bedingungen zur Bereitstellung der Müllbehälter, der Wertstoffe sowie des Grob- und Sperrmülls keine Änderungen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben.

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für ein neues Verwaltungsgebäude zur Beseitigung der beengten Raumverhältnisse im Verwaltungsbereich schaffen. Von einer Steigerung der Zahl der Beschäftigten an diesem Standort wird nicht ausgegangen. Von daher wird sich die anfallende Schmutzwassermenge durch diese Planung nicht verändern.

In Bezug auf den Umgang mit dem auf den Grundstück anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers besteht ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Ortschaft.

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke einschließlich der Abwasserbeseitigungspflicht mit Vertrag vom 26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Das Gewerbegrundstück Helmstedter Str. 38/40 der Fa. Sport-Thieme ist in die hydraulische Berechnung für die Niederschlagswasserbeseitigung als Einzugsgebiet L 15 eingegangen und ausreichend berücksichtigt worden. Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gewerbegrundstück soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für das aktuell geplante Bauvorhaben geprüft werden.

### 2.4 Brandschutz

---

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Nach den Erfahrungen der Freiwilligen Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben aus den Einsatz- und Übungsdiensten für das Gewerbegrundstück "Helmstedter Straße 38/40" der Sport-Thieme GmbH kann die Löschwasserversorgung über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung wurde als Träger der Wasserversorgung beauftragt, die zur Verfügung stehenden Löschwassermengen über die vorhandenen Hydranten im Bereich des Gewerbegrundstücks "Helmstedter Straße 38/40" nachzuweisen.

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

## 2.5 Immissionsschutz

Der Planbereich und das angrenzende Betriebsgelände der Firma Sport-Thieme sind bereits großflächig bebaut und genutzt, auch ist im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Parkplatz vorhanden, der nicht erweitert oder ausgebaut werden soll. Die Emissionen werden sich daher im bisherigen Rahmen halten.

Über eine textliche Festsetzung, die auf den schalltechnischen Orientierungswert in einem Mischgebiet abstellt, wird geregelt, dass nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden, um die Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen zu wahren, insbesondere wenn sich die gegenwärtige Situation ändern sollte.

Das Emissionsverhalten des Betriebes muss im B-Plan geregelt werden, da es sich um einen sog. Angebotsplan handelt und die Festsetzung eines schalltechnisch uneingeschränkten Gewerbegebietes auch für eine anderweitige Nutzung gelten würde.

## 3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) fest. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,53 ha, für die Baufläche (0,51 ha) ist eine GRZ von 0,7 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 festgesetzt. Außerdem ist noch Verkehrsfläche mit 0,02 ha erfasst.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Plangebiet inmitten der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

## 4.0 Flächenbilanz

Baufläche GEe	0,51 ha
Straße	0,02 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,53 ha</b>

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Erschließung/Verkehr

Das **Niedersächsische Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, weist in seiner Stellungnahme vom 14.01.2015 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

### - Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit Schreiben vom 22.01.2015 mit, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### - Kampfmittel

Das **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, weist in seiner Stellungnahme vom 20.01.2015 darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

*-wird nach dem Planverfahren ergänzt-*

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.12.2014 bis 18.12.2014. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt mit Aushang vom 03.12.2014.

### - Öffentliche Auslegung/

Zum Planverfahren gem. § 13 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.01.2014 bis einschließlich 11.02.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Aufgrund der Änderungen der Planung wurde eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

### - Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Gem. § 13 BauGB nach § 4a Abs. 3 BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum..... stattgefunden.

*-wird nach dem Planverfahren ergänzt-*

---

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

---

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

*-wird nach dem Planverfahren ergänzt-*

---

## **8.0 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, da der Bebauungsplan keine neuen öffentlichen Flächen festsetzt. Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die westlich anschließende Helmstedter Straße.

---

## **9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Bebauungsplan nicht. Das Gewerbegebiet ist über die Helmstedter Straße erschlossen. Der Anschluss ist ausgebaut und leistungsfähig.

---

## **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt.

Die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Der Ausbau und die Herstellung der Straßen- und Grünflächen sind nicht erforderlich.

---

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

### 11.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13a nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.01.2015 bis einschließlich 11.02.2015 sowie gem. § 13a nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den .....

.....

(Gemeindedirektor)