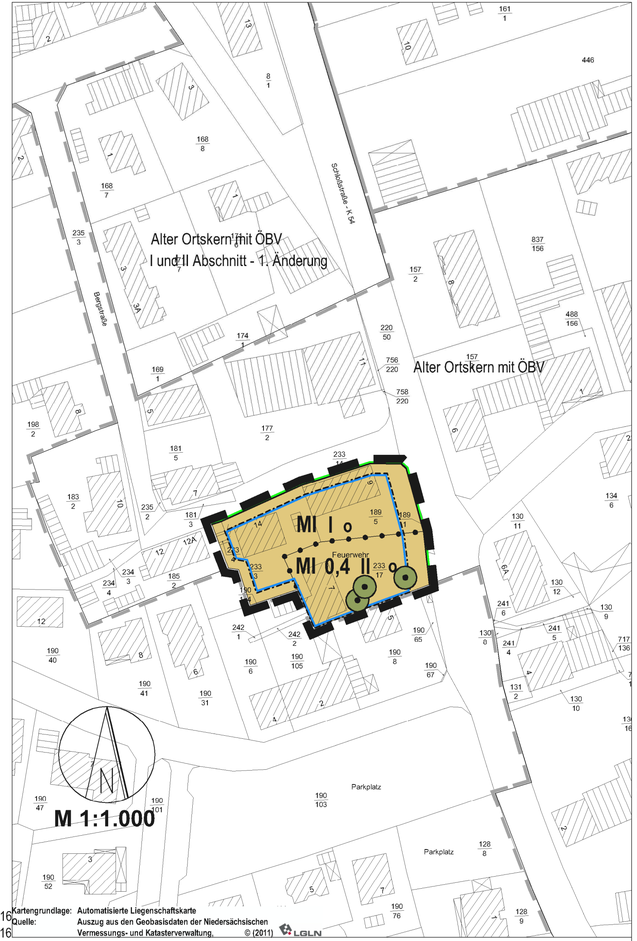
780/297



AH 05.2016
MP 04.2016

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 4

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

zu erhaltende Bäume , siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern" mit ÖBV

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern" mit ÖBV I und II Abschnitt - 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte:

1. Im Mischgebiet werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
   - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
   - Tankstellen (Nr. 7),
   - Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.

   Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i. V .m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind künftig Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Für die im Geltungsbereich des I. Abschnittes vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass § 1 Abs. 10 Satz 1 BauGB genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen die in § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.

3. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätzen - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

4. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie gewerbliche Nebenanlagen.

5. Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Hinweis:

1. Die Vorgaben aus der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwülper (in Kraft seit 01.06.1994) sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift

Gilt wie im rechtskräftigen Plan unverändert.

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper

Alter Ortskern
mit örtlicher Bauvorschrift
I Abschnitt - 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

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

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Alter Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift, I Abschnitt, 2. Änderung

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

Stand: 05/ 2016
§§ 13a/ 4 (2)/ 3 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. M. Klesen; M. Sc. Ing. M. Roszewska; A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis: Seite

1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**5**
2.1	Ver- und Entsorgung	6
2.2	Brandschutz	6
2.3	Umweltbelange	6
3.0	**Flächenbilanz**	**6**
4.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**6**
5.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**7**
6.0	**Verfahrensvermerk**	**7**

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 09.03.2016 rd. 7.150 Einwohner.

Mit der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem Ziel geändert, das alte Feuerwehrgerätehaus für den Bauhof der Gemeinde um zu nutzen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.163 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig).

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der von Lagesbüttel kommende Bickgraben/ Beeke. Es handelt sich um Gewässer I. und II. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen.

Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für Wald, die mit der Signatur als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Erholung erfasst sind, begrenzt. Im Osten grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft an. Diese sind überlagert mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Zwischen der Ortschaft Groß Schwülper und Lagesbüttel ist darüber hinaus ein Vorranggebiet für die Freiraumsicherung definiert. Im Nordosten von Schwülper ist ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Dabei handelt es sich um das Trinkwasserschutzgebiet Schwülper Zone III.

Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Groß Schwülper ist mit seinen rd. 3.210 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Schwülper. Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Peine und Gifhorn zu erklären. Entsprechend dieser Funktion und der grundzentralen Teilfunktion, die der Ortsteil übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule und Oberschule) ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Bereich der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der bebauten Ortslage von Groß Schwülper westlich der „Schlossstraße". Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Mit der vorliegenden Planung wird im Umfang von rd. 0,09 ha eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für ein Feuerwehrgebäude in ein Mischgebiet einbezogen, um das Gebäude in einen Bauhof um zu wandeln. Weitere 0,13 ha der bestehenden Bebauung werden einbezogen, um die Baugrenzen miteinander zu verknüpfen und gem. des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. So kommt die Gemeinde Ihrer Aufgabe zur Bereitstellung notwendiger Infrastruktureinrichtungen nach.

Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherte Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Schwülper und die Ortschaft Groß Schwülper mit dem Stand der 4. Änderung der Neufassung seit 29.02.2016 wirksam. Für den Planbereich ist dort „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Kennung "Feuerwehr" darstellt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bei der Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alter Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift I Abschnitt, der mit dem Stand der 1. Änderung der seit 30.11.2004 rechtskräftig wurde. Der Gegenstand der 1. Änderung betrifft nicht den Planbereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte bisher an dieser Stelle Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung für Feuerwehr und ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und eingeschossige, offene Bauweisefest.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Umnutzung des Feuerwehrgebäudes als Bauhof in einem Mischgebiet an der „Schlossstraße“ zu gewähren.

Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich bzw. im mit den rechtskräftigen Bebauungsplanen gesicherten Bereich der Ortslage handelt, wird die Maßnahme als Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,22 ha. Rd. 0,09 ha werden in dem Mischgebiet umgewandelt. Weitere 0,13 ha der bereits bebauten Ortslage werden weiterhin als ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird Bezug genommen auf § 13a (1) BauGB und § 13a (4) BauGB, da es sich um die Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 (2) BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur durch Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000)

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

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

Das Plangebiet liegt im Zentrum der bebauten Ortslage von Groß Schwülper westlich der „Schlossstraße“. Der Bebauungsplan "Alter Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift I Abschnitt wurde am 30.11.2004 rechtskräftig. Dort ist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet und festgesetzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zechbestimmung "Feuerwehr". Mit der vorliegenden Änderung soll durch die Planung gem. § 13a (1) eine Wiedernutzbarmachung des aufgegebenen Feuerwehrgerätehauses innerhalb der Ortslage ermöglicht werden. Insofern wird auf 0,09 ha des Plangebietes ein Mischgebiet für die Umnutzung des Feuerwehrgerätehauses als Bauhof festgesetzt.

Alle übrigen Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondre zum Maß der baulichen Nutzung gelten weiterhin unverändert. Insbesondere die ubernommenen textlichen Festsetzungen sind als solche auf dem Plan kenntlich gemacht.

Der Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf aus. Mit der Planänderung wird die Art der Nutzung von dem Flächennutzungsplan abweichen. Da durch die Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten alle Eingriffe in Natur und Landschaft die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern nicht erforderlich. Alle grünordnerischen Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alter Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift, I. Abschnitt. Das Plangebiet liegt in Groß Schwülper westlich der „Schlossstraße“. Die Planung umfasst 0,22 ha, von denen werden auf rd. 0,09 ha, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan als eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt sind. Diese soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Dabei werden an dieser Stelle die Baugrenzen an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst, um die örtlichen Verhältnisse planungsrechtlich angemessen zu erfassen und mit den angrenzenden Baugrenzen verknüpft. Mit Bezug auf die Planfestsetzungen des rechtskräftigen Plans wird für das neu geplante Mischgebiet zweigeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird auf Sowohl die örtliche Bauvorschrift als auch die textlichen Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert. Darüber hinaus gilt in Schwülper eine Baumschutzsatzung, die den Erhalt vorhandener Bäume und gegebenenfalls deren Ersatz regelt. Um dies darüber hinaus abzusichern, sind im Planbereich drei vorhandene Baume wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

2.1 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes besteht die bereits vorhandene Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Durch die Umstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf ein Mischgebiet werden die Verhältnisse für die Oberflächenentwässerung nicht wesentlich verändert.

2.2 Brandschutz

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

2.3 Umweltbelange

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,22 ha von denen rd. 0,09 ha für eine Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses bereitgestellt werden. Für diesen Bereich wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans "Alter Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift 2 Änderung wie in der Nachbarschaft ein Mischgebiet mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Insofern handelt sich um keine zusätzliche Versiegelung.

Faktisch handelt es sich um keinen Eingriff, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffe als zuvor erfolgt oder zulässig gelten. Alle grünordnerischen Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen. Darüber hinaus gilt in Schwülper eine Baumschutzsatzung, die den Erhalt der vorhandenen Bäume und im Bedarfsfall deren Ersatz regelt. So wird im angemessenen Umfang sichergestellt, dass der Charakter des Plangebietes gewahrt wird.

Änderungen im Hinblick auf andere Umweltbelange, insbesondere zum Immissionsschutz, werden nicht vorgenommen.

Denkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt rd. 0,22 ha Mischgebiet fest.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im Planverfahren ergänzt)

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

(wird im Planverfahren ergänzt)

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, hat vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeister)