



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Bäume erhalten

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 - II. Abschnitt

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

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

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Baugrenze auf dem Flurstück 130/16. Die Baulinie entfällt. Textliche Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung und sind nur informativ wiedergegeben. Die textlichen Festsetzungen, die sich nicht auf den Änderungsbereich beziehen, sind kursiv gesetzt.

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3) ausgeschlossen. Die gem. § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1(6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen. Die gem. § 5 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 (2) Nr. 6,7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 (3) Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen. Die gem. § 6 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 (10) Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20, 2. Halbsatz BauGB ist nur eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zulässig. Auf diesen Flächen dürfen weder Aufhöhungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.*
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- Die nach § 12 (1) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung von Stellplätzen auf dem Flurstück 163/7 entlang des Sandweges.
- Die nach § 14 (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.

Hinweis:

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖB)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht Gegenstand der Änderung und gilt unverändert.

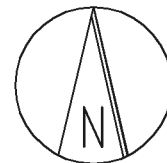


Gemeinde Schwülper Ortschaft Groß Schwülper

Alter Ortskern, II. Abschnitt 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB



Bebauungsplan
Alter Ortskern, II. Abschnitt

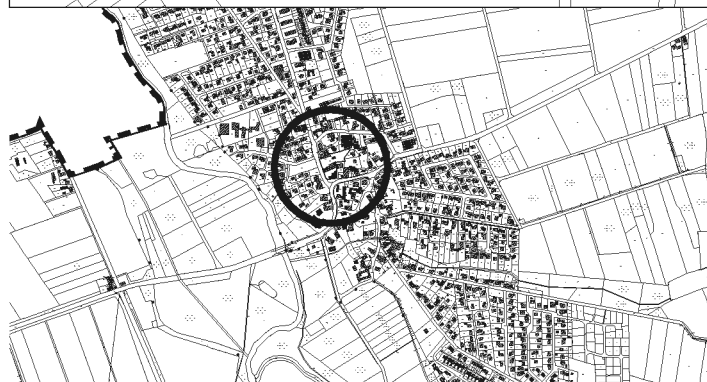
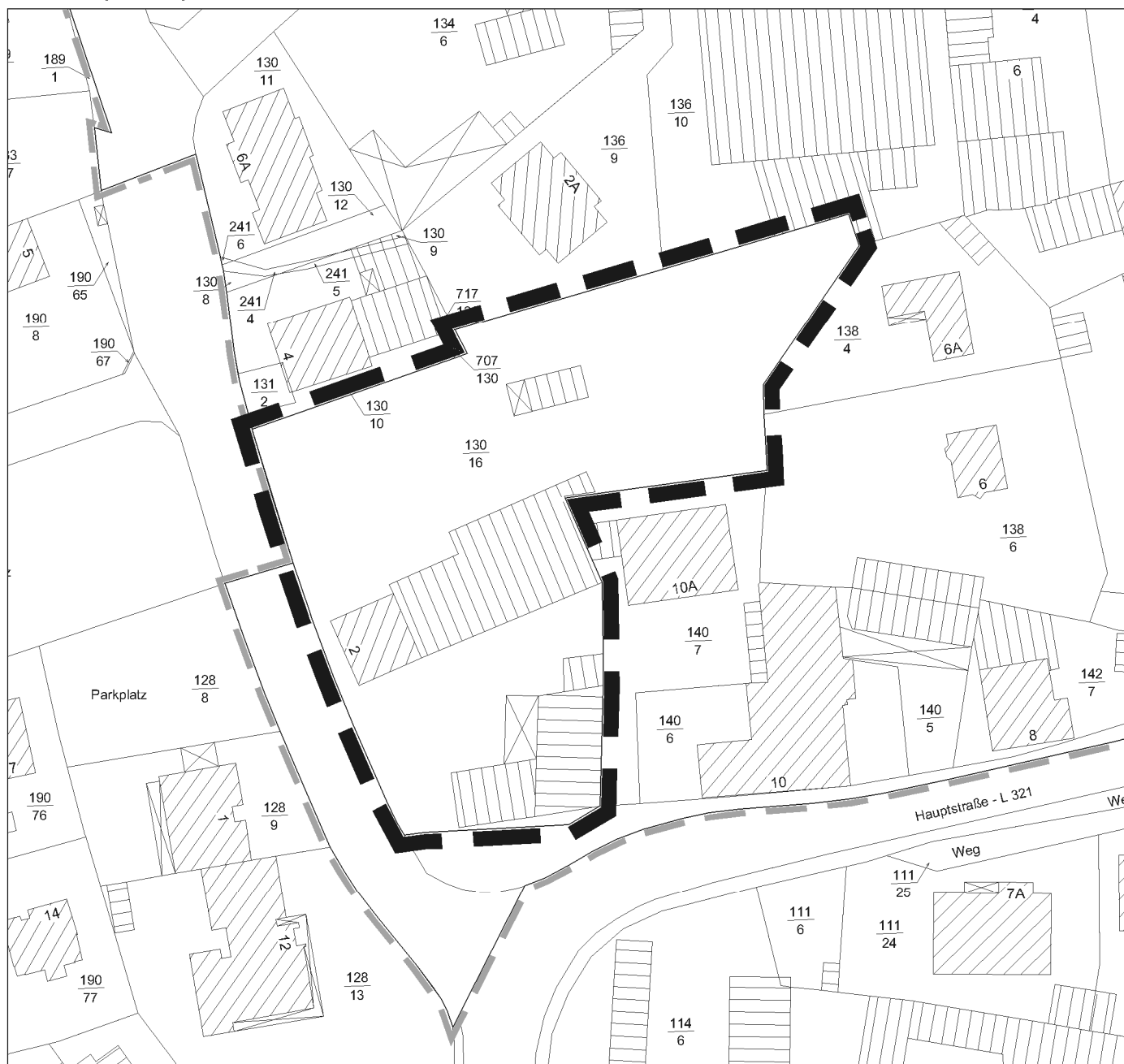
**2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

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



Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich in der bebauten
Ortslage Groß Schwülper, wie dargestellt.

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Baugrenze auf dem Flurstück 130/16. Die Baulinie entfällt. Textliche Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung und sind nur informativ wiedergegeben. Die textlichen Festsetzungen, die sich nicht auf den Änderungsbereich beziehen, sind kursiv gesetzt.

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3) ausgeschlossen. Die gem. § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1(6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- 2. Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen. Die gem. § 5 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- 3. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 (2) Nr. 6,7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 (3) Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen. Die gem. § 6 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- 4. Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 (10) Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.*
- 5. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20, 2. Halbsatz BauGB ist nur eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zulässig. Auf diesen Flächen dürfen weder Aufhöhungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.*
- 6. Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.*
- 7. Die nach § 12 (1) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung von Stellplätzen auf dem Flurstück 163/7 entlang des Sandweges.*
- 8. Die nach § 14 (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.*

Hinweis:

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖB)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht Gegenstand der Änderung und gilt unverändert.

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper
Alter Ortskern, II. Abschnitt 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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



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



Stand: 03/ 2017
§ 10 (1) BauGB

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

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

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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	7
4.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	7
5.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	8
6.0	Verfahrensvermerk	8

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, im Bereich einer ehemaligen Hofstelle die Baugrenzen so zu fassen, dass im Sinne einer zeitgemäßen räumlichen Gestaltung der Anbau eines Wintergartens am Wohngebäude möglich wird.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.174 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich (gemeinde eigene Zählung, Stand: 07.07.2016). 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. 3.230 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. Be-

sonderes 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 östlich der „Schlossstraße“. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Mit der vorliegenden Planung wird für ein Grundstück mit einer Fläche von rd. 0,48 ha, das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet für eingeschossige und zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt ist, entlang der "Schlossstraße" die Baugrenze durchgängig mit einem Abstand von 5 m bzw. dem Verlauf der Gebäudekante festgesetzt. So wird es ermöglicht, an dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Bereiche des Wohngebäudeteiles einen Wintergarten anbauen zu können.

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“ darstellt.

Bei der Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alter Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift II Abschnitt, der am 28.03.2002 rechtskräftig wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte bisher an dieser Stelle ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für eingeschossige, offene Bauweise fest. Im Bereich des bestehenden Wohngebäudes ist eine trichterartige Baugrenze festgesetzt, die das alte Gebäude bisher von Anbauten freihielt. Um das bestehende Gebäude zeitgemäß nutzen zu können und den Anbau eines Wintergartens zu ermöglichen, soll die Baugrenze an dieser Stelle künftig einheitlich mit 5 m Abstand zu "Schlossstraße" festgeschrieben werden.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,48 ha. Da lediglich die Baugrenze auf einer Länge von ca. 12 m verändert wird, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Der Planbereich liegt in Mitten der bebauten Ortslage. Zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen FFH-Gebiet entlang der Okerniederung erstreckt sich weitere Bebauung in der bebauten Ortslage. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 13 BauGB nach § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 BauGB nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" II. Abschnitt ist die Baugrenze entlang der "Schlossstraße" durchgängig mit einem Abstand von 5 m festgesetzt worden. Lediglich für das Gebäude "Schlossstraße 2" wurde davon abgewichen. Da jedoch die Errichtung von gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht ausgeschlossen wurde und da durch die Planung das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird, erachtet die Gemeinde die Grundzüge der Planung als nicht betroffen. Zumal die Baugrenze nach wie vor den Gebäudebestand erfasst und nur in den bisher unbebauten Bereichen auf 5 m Abstand festgelegt wird. So wird der Gebäudebestand gesichert, der deutlich näher an die Straße heranreicht und gleichzeitig den zeitgemäßen Um- und Anbau an das bestehende Gebäude ermöglicht. Um bei Ihrer Planung die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sicher zu beteiligen, hatte die Gemeinde sich im Rahmen der vereinfachten Änderung entschlossen, die Beteiligungsverfahren vollumfänglich nach den §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB durchzuführen. Insofern besteht nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung, dass eine vollumfängliche Beteiligung nach den §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB erfolgt ist, nach Auffassung der Gemeinde nicht die Notwendigkeit das Verfahren für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wie vom Landkreis Gifhorn angeregt, zu wiederholen.

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 II. Abschnitt wurde am 28.03.2002 rechtskräftig. Am 30.11.2004 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" I. und II. Abschnitt rechtskräftig.

Für den Änderungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" II. Abschnitt ist ein Mischgebiet und festgesetzt. Mit der vorliegenden vereinfachten Änderung soll durch die Planung gem. § 13 BauGB ein Anbau an dem Wohngebäude "Schlossstraße" 2 auf dem Flurstück 130/16 ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich gemischte Baufläche aus.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung werden keine Eingriffe erstmals ermöglicht. Insofern werden neue zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alter Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift, II. Abschnitt. Das Plangebiet liegt in Groß Schwülper an der „Schlossstraße“ nahe der Einmündung zur "Hauptstraße". Die Planung umfasst 0,48 ha, die rechtskräftig als Mischgebiet für ein- und zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt sind. Im Rahmen der vereinfachten Änderung wird lediglich die Baugrenze im Bereich des bestehenden Gebäudes so verändert, dass die bisherige trichterförmige Baugrenze künftig wie im übrigen Planbereich mit 5 m Abstand parallel zur "Schlossstraße" geführt wird. Lediglich das vorhandene Gebäude steht etwas dichter an der Straße. Dort folgt die Baugrenze künftig der Gebäudekante. Hier war zuvor eine Baulinie festgelegt. Auf diese wird zu

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Gunsten einer Baugrenze verzichtet. So wird für die Zukunft eine größere Flexibilität ermöglicht.

Darüber hinaus sind alle Planfestsetzungen einschließlich der Bindung zum Erhalt von mehreren Einzelbäumen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und nicht Gegenstand der Änderung.

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 Änderung der Baugrenze werden sich keinerlei Änderungen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung ergeben.

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. 0,48 ha Mischgebiete, die bereits rechtskräftig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für ein- und zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt sind. Gegenstand der Änderung ist lediglich der Verlauf der Baugrenze im straßennahen Bereich.

Insofern handelt sich um keine zusätzliche Versiegelung. Die bisher festgesetzten zu erhaltenden Bäume werden aus dem bisherigen Plan übernommen. Insofern werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals zugelassen. Ausgleichsmaßnahmen werden also nicht erforderlich.

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. Nordöstlich des Flurstückes 130/16 befindet sich ein Gewerbebetrieb (Gabelstapler Vertrieb) ebenfalls im rechtskräftig festgesetzten Mischgebiet. Von dort können im ortsüblichen Umfang und mischgebietstypische Emissionen ausgehen, die hinzunehmen sind. Die Nachbarschaftliche Situation ist unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme im Mischgebiet als verträglich anzusehen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet sind zu wahren. Durch die Planung werden im Hinblick auf den festgesetzten Gebietscharakter keinerlei Änderungen vorgenommen.

Denkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt rd. 0,48 ha Mischgebiet fest, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als solche festgesetzt sind.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit seinem Schreiben vom 16.02.2017 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Mischgebiete mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im Mischgebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime oder Stallanlagen zur Massentierhaltung) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Immissionsschutz

Mit seinem Schreiben vom 16.02.2017 weist der **Landkreis Gifhorn** auf Folgendes hin:

Auf Grund des zu berücksichtigenden Aspekts der "heranrückenden Wohnbebauung" (s. auch LAI-Papier zum Thema) an eine gewerbliche Nutzung werden seitens des Immissionsschutzes Bedenken zum B-Plan geäußert. Es wird empfohlen, einen mög-

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

lichen Konflikt rechtzeitig aufzuzeigen und durch konkrete Festsetzungen zur Lärmproblematik entgegenzuwirken. Um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, sollte auch gemäß dem Grundsatz des vorbeugenden Immissionsschutzes eine entsprechend fundierte gutachterliche Aussage zum Immissionsschutz als Grundlage für die Entscheidung herbeigeführt werden.

Am 06.02.2017 gibt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** Folgendes bekannt:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers 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

Am 25.01.2017 teilt die **Avacon AG Salzgitter** folgendes mit:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat die Gemeinde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

- Öffentliche Auslegung

Das Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, hat vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 öffentlich ausgelegt.

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

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeister)