



B-Plan „Mährenholz“ mit ÖBV

B-Plan „An der Oker I“  
zugl. tlw. 3. Änderung  
des B-Plan „Mährenholz“  
mit ÖBV



# Planzeichenerklärung

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)



Straßenbegrenzungslinie

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Oker I“, zugl. tlw. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mahrenholz“ mit ÖBV



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Oker I“, zugl. tlw. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mahrenholz“ mit ÖBV, 1. Änderung

## Textliche Festsetzungen

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Planbindungen (pfb)
  - a) Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher.  
(Bäume: Eiche, Winterlinde, Ahorn, Buche, Kastanie, Erle, Ebersche, Salweide, Holzapfel, Bruchweide)  
(Sträucher: Holunder, Schneeball, Hasel, Hundrose, Weißdorn, Schlehe, Haselnuß, rote Johannisbeere, Ohrweide, Aschweide, gemeiner Schneeball).
  - b) Bei den Sträuchern ist je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
  - c) Für die Bäume sind je 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
  - d) Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche sind an den Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen, zu den angrenzenden Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche mind. 15 standortgerechte heimische Bäume der unter a) benannten Arten sowie der unter c) benannten Größenordnung anzupflanzen.
  - e) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue, gleichartige zu ersetzen.
2. Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ ist auch die Nutzung als „Festplatz“ für die jährlich wiederkehrenden Dorfgemeinschaftsfeste zulässig; außerdem ist hier die Abhaltung des Wochenmarktes (1 x wöchentlich) zulässig.

# *Abschrift der Urschrift*

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „An der Oker I“, zugleich 3. tlw. Änderung des Bebauungsplanes „Mahrenholtz“ mit ÖBV, 1. Änderung der Gemeinde Schwülper im OT Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

---

### 1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Nach den Darstellungen des noch wirksamen Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Gifhorn von 1985 gehört die Gemeinde Schwülper zum Ordnungsraum Braunschweig. Darüber hinaus wurde ihr die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zuerkannt. Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 ist die Gemeinde Schwülper ebenfalls dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem LROP werden als verbindliche Festlegungen im z.Z. in der Aufstellung befindlichen RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig zu übernehmen sein. Der Ortsteil Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, mittelständige gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe. Ein Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk Wolfsburg. Der Rest ist tlw. nach Meine, Gifhorn und Braunschweig orientiert. Der Ortsteil Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper ist über die L 321 (nach Westen zur B 214 und nach Osten zur B 4) und verschiedene Kreisstraßen sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen bei Braunschweig-Watenbüttel und Braunschweig-Hafen an die A 2.

Die Gemeinde Schwülper hat z.Z. ca. 5 650 Einwohner.

### 1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „An der Oker I“, zugleich 3. tlw. Änderung des Bebauungsplanes „Mahrenholtz“ mit ÖBV wird aus der rechtswirksamen Fassung dieses Bebauungsplanes entwickelt. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 18/1987 am 30.11.1987 in Kraft getreten.

### 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im rechtswirksamen Bebauungsplan „An der Oker I“, zugleich 3. tlw. Änderung des Bebauungsplanes „Mahrenholtz“ mit ÖBV ist für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Gemeinbedarf“ die nähere Festlegung als „Festplatz“ getroffen worden. Dieser Festplatz wird in der Zeit, in der Veranstaltung der dörflichen Gemeinschaft nicht stattfinden, als Parkplatz

benutzt. Diese derzeitige Nutzung widerspricht somit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Gemeinde Schwülper hat nunmehr die Absicht, diese in Rede stehende Fläche auszubauen und eine geordnete Aufstellung der hier abzustellenden Kfz durch markierte Stellplätze sicherzustellen. Für die Realisierung der Planungsabsichten der Gemeinde ist es jedoch erforderlich, daß die Herstellung dieses „öffentlichen Parkplatzes“ bauordnungsrechtlich genehmigt wird. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Herstellung dieses „öffentlichen Parkplatzes“ setzt jedoch voraus, daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung gegeben sein müssen. Das ist z.Z. nicht der Fall, da für diesen Bereich immer noch die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Festplatz“ rechtswirksam gilt. Da die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht auf das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren verlagert werden kann, ist daher die Gemeinde verpflichtet, den Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu ändern, bevor dann der „öffentliche Parkplatz“ bauordnungsrechtlich genehmigt und hergestellt werden kann.

### **1.3 Planinhalt/Begründung**

Durch den vorgenannten rechtswirksamen Bebauungsplan wurde der seinerzeit in Kraft gesetzte Bebauungsplan „Mahrenholtz“ tlw. dahin gehend geändert, daß die Erschließung von der Parkstraße nach Süden in das neu geplante Gebiet hineingeführt wurde. Die ursprünglich vorgesehene Zufahrt von der Parkstraße zu der ehemaligen Gärtnerei ist nicht mehr vorhanden. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Grenze des Geltungsbereiches im Westen dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im rechtswirksamen Bebauungsplan eine Fläche, die als Fläche für ein „Pflanzgebot“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgelegt war. Die Änderung für diesen Bereich soll dahin gehend vorgenommen werden, daß hier eine „Pflanzbindung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird. Dadurch wird sichergestellt, daß die hier vorgenommenen Pflanzungen auch auf Dauer erhalten bleiben müssen. Westlich dieser vorhandenen Stichstraße befindet sich eine Rasenfläche, die auch als solche erhalten bleiben soll. Hierfür wird daher eine Festsetzung getroffen, daß es sich hierbei um eine „öffentliche Grünfläche“ handelt. Damit soll sichergestellt werden, daß diese Grünanlage auch auf Dauer im Interesse der Allgemeinheit so erhalten bleibt. Für die übrige Fläche des im rechtswirksamen Bebauungsplan als „Festplatz“ festgelegten Bereiches soll durch diese Änderung künftig die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ geändert werden. Begründet wird diese Planänderung damit, daß ein Bedarf für eine geregelte Parkplatzsituation im Ortszentrum des Ortsteiles Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper besteht. Hier in unmittelbarer Nähe des Ortsmittelpunktes sind mehrere Geschäfte vorhanden. Im Süden angrenzend befindet sich auch das „Bürgerhaus“ der Gemeinde und gegenüberliegend an der Landesstraße die Gemeindeverwaltung. Wegen der Grundstücksverhältnisse ist es nicht immer möglich, daß die Grundstückseigentümer die nach der NBauO notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachweisen können. Die Fläche, die nunmehr in die 1. Änderung einbezogen wird, hat sich seit langen Jahren als „Parkfläche“ entwickelt. Die Fläche selbst wird immer nur behelfsmäßig mit Mineralgemisch ausgebessert. Ein geordnetes Aufstellen von Fahrzeugen ist hier bisher nicht möglich. Außerdem ist eine dem Dorfbild entsprechende Begrünung bisher unterblieben, weil dies erst dann erfolgen soll, wenn der Parkplatz ordnungsgemäß ausgebaut wird. Da ein zentraler öffentlicher Parkplatz für den Ortsmittelpunkt zur Verfestigung der hier vorhandenen Einrichtungen unbedingt notwendig ist, hat die Gemeinde daher die Entscheidung getroffen, diesen Bebauungsplan dahin gehend zu ändern, daß die Errichtung dieses beabsichtigten „öffentlichen Parkplatzes“ planungsrechtlich ermöglicht wird.



Darüber hinaus soll geregelt werden, daß dieser „öffentliche Parkplatz“ auch weiterhin als „Festplatz“ für die jährlich wiederkehrenden Dorfgemeinschaftsfeste und einmal wöchentlich als Wochenmarkt genutzt werden kann.

#### **- Grünflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung befindet sich westlich der Stichstraße zwischen Parkstraße und dem südlich angrenzenden Wohngebiet eine Bepflanzungsfläche, die auch so erhalten bleiben soll und zusätzlich mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB auf Dauer gesichert werden soll. Die vorhandene Rasenfläche wird dadurch gesichert, daß hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Weiterhin ist im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung vorgesehen, daß im Bereich des Parkplatzes mindestens 15 standortgerechte heimische Bäume in entsprechender Größe anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten sind. Darüber hinaus gehende Anpflanzungsmaßnahmen bei der Realisierung des Parkplatzes werden entsprechend der Ausbauplanung vorgenommen.

#### **- Landschaftspflege/Umweltbelange**

Bei dem in Rede stehenden Änderungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt es sich z.Z. um eine ungeordnet genutzte Parkfläche, die mit Mineralgemisch befestigt ist. Eine Begrünung ist nicht vorhanden. Durch die von der Gemeinde vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen und Bindung dieser Bepflanzungsmaßnahmen auf Dauer ist davon auszugehen, daß durch diese Bebauungsplanänderung kein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet und daher auch kein Ausgleich oder Ersatz geschaffen werden muß.

#### **- Altlasten**

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung bekannt. Darüber hinaus ist der Gemeinde auch nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung des „öffentlichen Parkplatzes“ auswirken könnten.

#### **- Immissionsschutz**

Da die Gemeinde verpflichtet ist, im Rahmen der Konfliktbewältigung dafür Sorge zu tragen, daß durch ihre vorgesehenen planerischen Schritte umliegende Wohnbebauung nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden darf, hat sie ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann erstellt wurde. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist aus der Anlage zur Entwurfsbegründung zu entnehmen. Diese Anlage ist Bestandteil der Begründung. Danach handelt es sich bei der geplanten Maßnahme der Gemeinde um einen „öffentlichen Parkplatz“, so daß die Immissionsgrenzwerte der „16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchVO) für die Beurteilung der Lärmimmissionssituation herangezogen werden kann. Die Auswertung der Untersuchung zeigt, daß die Einhaltung der oben genannten Immissionsgrenzwerte für alle Immissionsarten gegeben ist.

### **1.4 Hinweise aus der Fachplanung**

**Landelektrizität GmbH, Fallersleben - vom 16.02.1996**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Erdgas- und 0,4-kV-Versorgungsleitungen. Zu Ihrer Information haben wir die z.Zt. gültigen Bestandspläne beigelegt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten hat sich die betreffende Baufirma bei uns nach der genauen Lage der Leitungen zu erkundigen.

Aus Ihren Unterlagen entnehmen wir, daß die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Bitte berücksichtigen Sie bei diesen Planungen, daß die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) und auf das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft/DVGW). Geplante Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsstrassen sind mit unserer Betriebsabteilung abzustimmen.

### **1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

Ergänzende Gründe für die Planentscheidung lagen nach Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

### **2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

#### **2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Diese Regelungen des Baugesetzbuches kommen nicht zum Tragen, da sich die Grundstücke alle bereits im Eigentum der Gemeinde befinden.

#### **2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

#### **2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes sieht die Gemeinde als gemeindliche Aufgabe an. Die Kosten hierfür werden nicht umgelegt.

#### **2.4 Ordnungswidrigkeiten**

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

#### **2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- Umlegung \*
- Grenzregelung \*
- Enteignung\*

(\*Diese Maßnahmen kommen nicht in Betracht, da die für die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes notwendigen Grundstücke bereits im Eigentum der Gemeinde sind)

### 3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes durchzuführen.

### 4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Finanzierung des Ausbaues des öffentlichen Parkplatzes, der Inhalt dieser Planänderung ist, wird in voller Höhe durch die Gemeinde vorgesehen. Erschließungsbeiträge werden dafür nicht erhoben. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist im Haushaltsplan der Gemeinde vorgesehen.

### 5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.01.1996** bis **29.02.1996** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **07.03.1996** durch den Rat der Gemeinde Schwülper beschlossen.

Groß Schwülper, den 15. 05. 1996

gez. Lestin

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Köther

\_\_\_\_\_  
(stellv. Gemeindedirektor)