

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel
Sonstiges Sondergebiet, s. textl. Festsetzung Ziff. A 1, E 3, E 4 und E 5 neu

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

hmax. 12m Höhe baulicher Anlagen

VKZ 0,24 Verkaufsflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. B 2 neu

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. C 4 übernommen

Baulinie, Einhausung, s. textl. Festsetzung Ziff. E 5 neu

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gasleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen, s. textl. Festsetzung Ziff. F 8 übernommen

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 der rechtskräftigen Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

1. *Erstreckt sich auf die Mischgebiete, die nicht Gegenstand der Änderung sind und wird daher nicht aufgeführt.*

B Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

- a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) für Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - b) Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
3. *Erstreckt sich auf die Mischgebiete, die nicht Gegenstand der Änderung sind und wird daher nicht aufgeführt.*

C Bauweise
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

- a = abweichende Bauweise
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

D Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Die im "Naturschutzfachlichen Gutachten" zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung (V1 bis V7) und zum Ausgleich (A1 bis A9) des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplans auszuführen.
Die Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 7, 9/3, 9/5, 10/4, 15/1, 58/3, 69/13, 89/48, 92/53, Flur 3, Gemarkung Groß Schwülper und dem Flurstück 383/221, Flur 5, Gemarkung Groß Schwülper im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

E Lärmschutz
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm von der L 321 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 (1) NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle abgewandt liegen.
Innerhalb dieses Bereiches sind die nach Süden weisenden Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen. Balkone sind in diesem Bereich unzulässig.

F. Sonstige Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB

- Innerhalb des Leitungsschutzstreifens beiderseits der Gashochdruckleitung sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Gasleitung gefährden könnten. Dazu zählen zum Beispiel die Errichtung von Gebäuden, Bodenauf- oder -abtrag, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

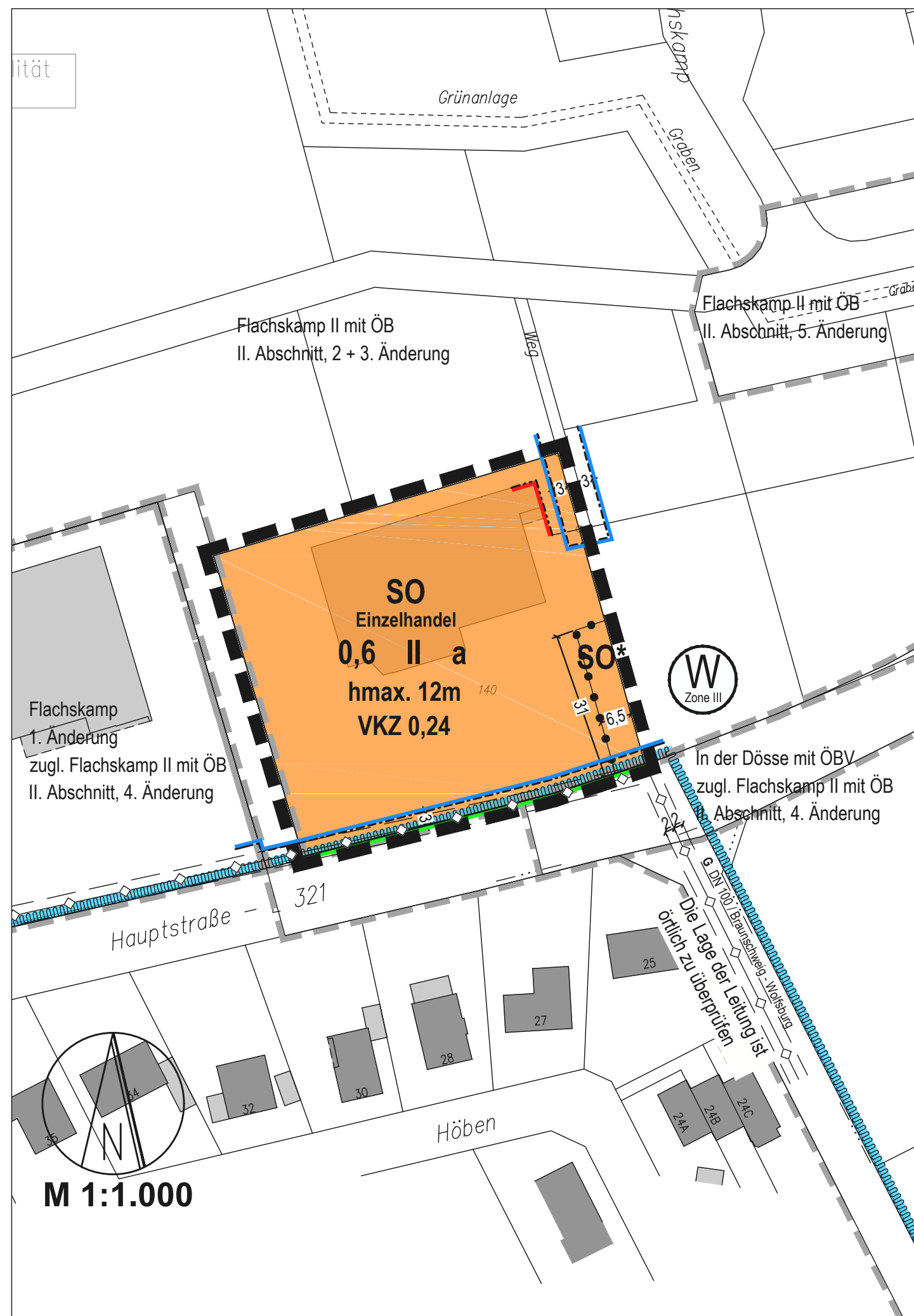
§ 2.4 Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.

§ 2.5 Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen, sowie Nahversorger und Anlagen für soziale Zwecke. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm. Die Regelungen zur Gestaltung der Dachfläche darüber hinaus gem. § 2 Nr. 1 bis 4 dieser Bauvorschrift gelten weiterhin für die verbleibende Dachfläche.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

780/500



Textliche Festsetzungen

Neue Planinhalte

A Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

- Im Sondergebiet "Einzelhandel" gilt Folgendes:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung als Lebensmittel-discounter.
a) Zulässig sind:
 - Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m²; davon maximal 90% für Lebensmittel für den "periodischen Bedarf" gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 für den Großraum Braunschweig und maximal 10% für Sortimente des "aperiodischen Bedarfes" gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 für den Großraum Braunschweig für Lebensmittel.
 - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
 - Betriebe für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften mit zugehörigen Serviceeinrichtungen für Kunden
 - Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die Wohnungen müssen sich gegenüber der Grundfläche und Baumassee dem Betrieb unterordnen und in den Baukörper integriert sein.
- Je angefangener 10 Stellplätze ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren. Es sind mittel- bis großkronige Gehölzarten zu verwenden, die an den versiegelten Standort angepasst sind, z. B. Winterlinde (Tilia cordata) oder Spitzahorn (Acer platanoides), Stammumfang mind. 10-12 cm. Die Baumpflanzungen sind in zusammenhängenden Grünflächen von mind. 10 m² je Baum anzuordnen.
- Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés, Windfänge, Stellplätze von Einkaufswagen außerhalb der Gebäude und WC-Anlagen.

B Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

- Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
a) VKZ gilt für den "periodischen Bedarf" gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 für den Großraum Braunschweig.

E Lärmschutz
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" * ist die Nutzung der Stellplätze in der Zeit von 22.00 - 6.00h zum Schutz der benachbarten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete vor den Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs unzulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" ist die Anlieferung von 22.00 - 6.00h unzulässig. Ausnahmsweise Zulässig ist die Anlieferung mit Fahrzeugen <= 2,8 t (z. B. Sprinter).
- Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" ist die Anlieferzone zum Schutz der benachbarten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete vor den Emissionen des Lieferverkehrs entlang der Baulinie einzuhausen.

Übernommene Planinhalte

Örtliche Bauvorschrift (OB)

Übernommene Planinhalte

Gegenstand der Änderung ist lediglich der § 2.5. zweiter und dritter Satz.

§ 1 Geltungsbereich

§ 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes "Flachskamp II", II. Abschnitt für den als Nutzungsart "Mischgebiete" festgesetzt ist. Die genaue Bezeichnung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der örtlichen Bauvorschrift setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung).

§ 2 Dächer

§ 2.1 Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

§ 2.2 Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtonen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot).

§ 2.3 Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis 30° sind auch andere Materialien in naturblasserer Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) zulässig.



**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper**

**Flachskamp II mit ÖB
II. Abschnitt, 7. Änderung**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
AH 11.2017 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) GLN

Begründung zum Bebauungsplan "Flachskamp II" mit örtlicher Bauvorschrift 2. Abschnitt, 7. Änderung



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



01 / 2018
§ 10 (1) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
2.0 Planinhalt/ Begründung	9
2.1 Ver- und Entsorgung	10
2.2 Brandschutz	10
2.3 Umweltbelange	11
3.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	11
4.0 Flächenbilanz	12
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	12
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13
6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
7.0 Verfahrensvermerk	14
8.0 Anhang	15

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 16.06.2017 rd. 7.240 Einwohner.

Groß Schwülper ist mit seinen rd. 3.300 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.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.400 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). Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage südlich der "Heinrichstraße". Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

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 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.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Das Plangebiet liegt in Mitten der bebauten Ortslage von Groß Schwülper. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr.

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

Hinsichtlich des Umfanges der Verkaufsfläche hat im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch mit dem Träger der Regionalplanung stattgefunden. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass zu dem Vorhaben ein Einzelhandelsgutachten einzuholen ist. Dies wurde durch Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung erstellt und auf Grundlage eines weiteren Abstimmungstermins durch ergänzende Gutachten erweitert. Diese kommen zu folgendem Ergebnis ¹⁾, ²⁾, ³⁾:

Ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwülper resp. die Samtgemeinde Papenteich existiert nicht. Im Zentrum der Gemeinde befindet sich im Bereich Schloßplatz/ Schlossstraße der Ortsmittelpunkt mit Wochenmarkt, Verwaltung, Kreditinstitut, etc. Um ein funktionsfähiges Zentrum attestieren zu können, im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches, ist i.d.R. das Vorhandensein eines funktionsfähigen Lebensmittelmarktes erforderlich. Diese befinden sich jedoch im Norden mit Penny und Hols ab im Norden sowie Edeka, Lidl, Drogeriemarkt an der Poststraße im Osten der Gemeinde und sind räumlich abgesetzt vom Ortsmittelpunkt. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Ortsmittelpunkt wird aufgrund des vorhandenen Bestandes sowie der Baustrukturen als unrealistisch angesehen. Insofern würde ein kommunales Einzelhandelskonzept aufgrund der grundzentralen Teilfunktion der Gemeinde sowie der vorhandenen Einzelhandels- sowie Versorgungsstrukturen die Einzelhandelsbereiche im Norden und Osten der Gemeinde als Ergänzungsbereiche des Zentrums mit Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel definieren. Würde der Standort an der Poststraße mit Edeka, Lidl, Rossmann nicht existieren, könnte die Gemeinde ihrer Versorgungsaufgabe nicht nachkommen.

Bei der Agglomeration wurde u.a. die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes, Kunden-/Umsatzerkunft sowie Flächenleistung des Vorhabens eingestellt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass es sich um einen bestehenden Standort des Lidl Marktes mit 800 m² Verkaufsfläche handelt, welcher um 400 m² erweitert werden soll. Die Verkaufsflächenerweiterung wird zu keinen signifikanten Umlenkungen von Einkaufsorientierungen resp. Umsatzrückgängen führen, wie es ggf. bei einer erstmaligen Ansiedlung der Fall wäre. Das Gutachten errechnet eine Umsatzumverteilung von etwa 5 % im periodischen Bedarf. Dabei wurde bereits die geplante Erweiterung des Edeka Marktes berücksichtigt. Aufgrund der gesicherten Situation der betroffenen Betriebe ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgender Aussage:

- *Zitatbeginn*

¹⁾ Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung; *Die Hauptstraße 2 in Schwülper als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens*; Hamburg, April 2017

²⁾ Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung; *Gutachterliche Einschätzung zur Stellungnahme des Regionalverbands Großraum Braunschweig vom 13. Oktober 2017 Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse*; Hamburg, Dezember 2017

³⁾ Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung; *2. Gutachterliche Einschätzung zur Stellungnahme des Regionalverbands Großraum Braunschweig vom 13. Oktober 2017 2. Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse*; Hamburg, März 2018

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum können aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung Impulse für die weitere Einzelhandelsentwicklung auslösen.
- Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.800 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden aktuell rd. 24 Mio. € Umsatz generiert.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt etwa 14.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit leicht auf 79 Mio. € steigen.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 1,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt bis zu 2 %-Punkten.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Discounters in Schwülper erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt 5 %. Der einzige (faktische) zentrale Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets ist der Ortskern Schwülper selbst, in dem sich auch der Vorhabenstandort befindet. In diesem wird es zwar Umsatzverlagerungen an den Rändern geben, die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums wird gleichwohl nicht geschwächt - sondern durch die Ansiedlung vielmehr gestärkt.
- Die angrenzenden Grundzentren Meine (ebenfalls Samtgemeinde Papenteich) und Wendeburg werden mit - im absoluten Worst-Case - Umsatzumverteilungen von knapp unter 2 % ebenfalls nicht maßgeblich betroffen sein.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann somit vollständig ausgeschlossen werden.

- Zitatende

Da in Bezugnahme auf das Gutachten aber weiterhin Bedenken hinsichtlich des Integrationsgebotes und der Agglomerationsregelung bestanden wurden ergänzenden Stellungnahmen im Dezember 2017 und März 2018 erstellt.

Diese nahmen im Endergebnis eine neue Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches für die Gemeinde Groß Schwülper in angemessener Dimensionierung vor und legten dar, dass sich der Vorhabensbereich an diesen anschmiegt, somit ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist. Des Weiteren wurde unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um eine Bestandsabsicherung und Optimierung eines bestehenden Betriebes handelt die städtebauliche Integriertheit des Standortes deutlicher hinterlegt.

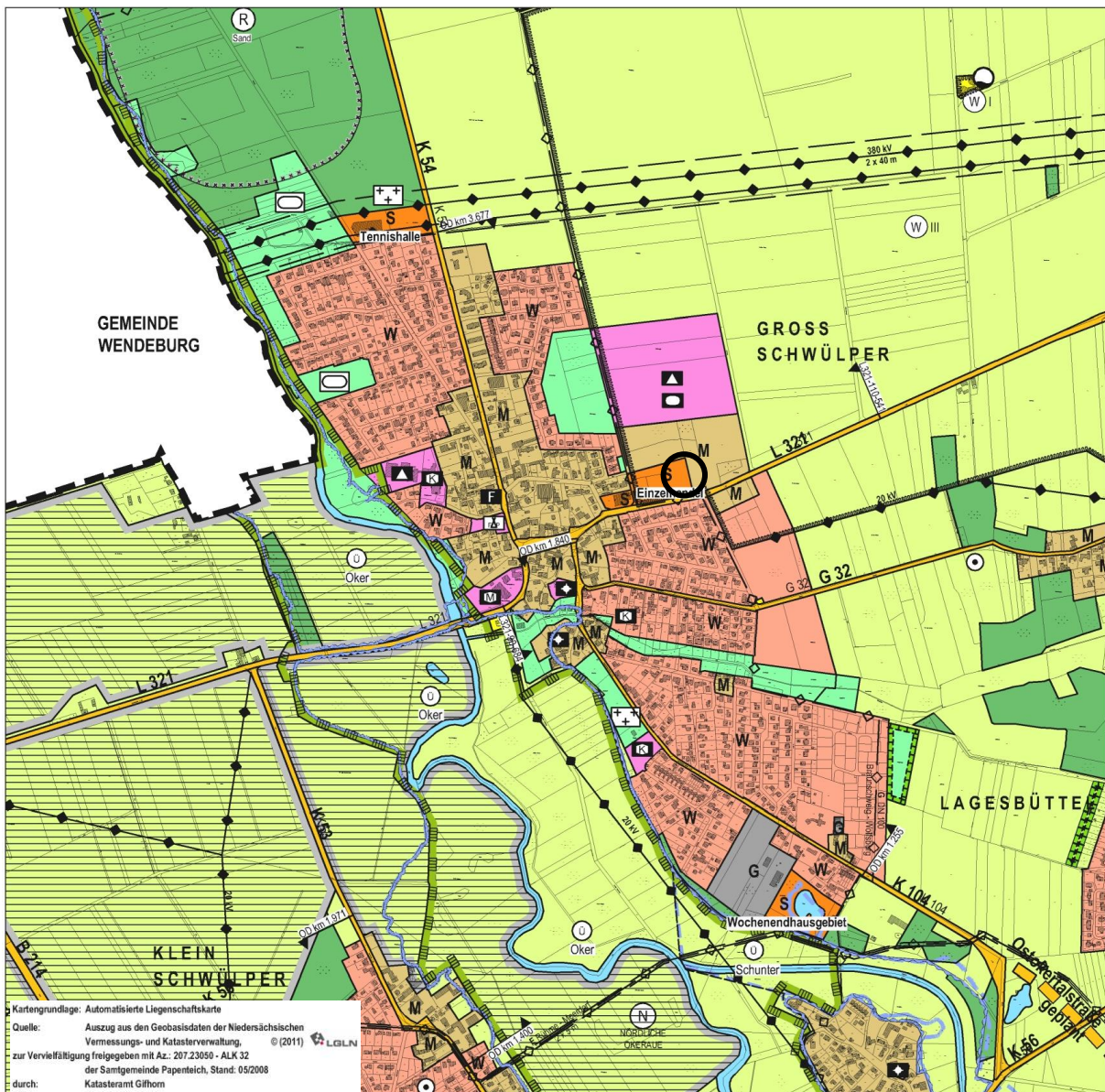
Mit Stellungnahme vom 21.03.2018 wurde durch den Regionalverband für den Großraum Braunschweig bestätigt, dass durch die in den Ergänzungen vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches keine weiteren raumordnerischen Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Das Einzelhandelsvorhaben ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als teils Sonderbaufläche "Einzelhandel" und überwiegend als gemischte Baufläche darstellt. Mit dieser Änderung wird dort ein Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Soweit diese Festsetzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, erfolgt im Verfahren gem. § 13a BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung. Nach Abschluss der Planung wird die Gemeinde die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bei der Samtgemeinde Papenteich als Trägerin der Flächennutzungsplanung beantragen.



Bei der Planung handelt es sich um die 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Flachskamp II" mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Abschnitt. Dort ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem im Planbereich ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² errichtet wurde.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Der Bebauungsplan "In der Dösse" war zugleich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Flachskamp II 2. Abschnitt und ist am 28.02.2013 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Flachskamp 1. Änderung stellte ebenfalls zugleich eine Änderung von "Flachskamp II, 2. Abschnitt dar und war ebenfalls als 4. Änderung benannt. Dieser Plan trat am 30.04.2014 in Kraft. Um für die Zukunft die Numerik korrekt weiter zu führen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die vorliegende Änderung als 7. Änderung zu bezeichnen.

Der Bebauungsplan "Flachskamp II" mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Abschnitt wird mit dem Ziel einer Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 400 m² geändert. Damit wird insgesamt eine Größenordnung erreicht, die die Festsetzung eines Sondergebietes für "Einzelhandel" erfordert. Die weiteren Planinhalte und die örtliche Bauvorschrift werden im Wesentlichen nicht geändert und sind im Plan als übernommene Planinhalte wiedergegeben.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,50 ha, die als Sondergebiet "Einzelhandel" erfasst werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet maximal 0,40 ha also 4.000 m² beträgt und die Planung der sinnvollen Nachverdichtung und im Hinblick auf die Einzelhandelsinfrastruktur der Innenentwicklung dient, kann der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dies gilt gem. § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen noch solche, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG wurde für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, da eine Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² möglich wird. Für Versiegelungen im sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 angestrebt. Es ist eine Verkaufsfläche VK von maximal 1.200 m² festgesetzt. Dies entspricht, legt man das Verhältnis Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 2 : 3 zugrunde, einer Geschossfläche von rd.1.800 m².

Gemäß § 17 Abs. 2 UVPG wurde diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper.

Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erstreckt sich die bebaute Ortslage. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

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

Der Bebauungsplan "Flachskamp II", 2. Abschnitt, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 01.12.2009 und die 3. Änderung, die sich unter anderem auf den aktuellen Planbereich erstreckte, am 30.03.2012 rechtskräftig. Dort ist ein Mischgebiet festgesetzt, so dass dort eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² zulässig ist.

Um am Standort des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes ausreichend Raum für eine zeitgemäße Gestaltung und Präsentation der Waren zu schaffen, erfolgt die vorliegende Änderung. Es wird für den Bereich ein Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der Kompensationsgrad ermittelt wurde, der durch den vorliegenden Bebauungsplan nach wie vor gewährleistet wird. Da der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen nicht verändert wird, treten in dieser Hinsicht durch die Planung keinerlei Änderungen ein.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt, geändert. Es wird ein Sondergebiet (SO) "Einzelhandel" für den bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Zuvor war die zulässige Verkaufsfläche durch die gesetzlichen Vorgaben auf 800 m² begrenzt. Dort besteht ein Lebensmitteldiscounter "Lidl" mit 800 m² Verkaufsfläche, der im Zuge der Modernisierung auf 1.150 m² Verkaufsfläche erweitert werden soll, um den Erfordernissen der Leergutrücknahme, größeren Gangbreiten und geänderten Ansprüchen an die Warenpräsentation Rechnung tragen zu können. Bezogen auf das Betriebsgrundstück wird eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,24 festgesetzt. So kann die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes auch bei möglichen Grundstücksteilungen gewährleistet werden.

Westlich angrenzend besteht ein EDEKA aktiv Markt. Auf der Südseite der "Hauptstraße" ein Drogeriemarkt "Rossmann" und eine Filiale von "Ernsting's Family" mit Bekleidung. In der Summe ist es das Einkaufszentrum von Schwülper.

Um eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen großzügig gefasst und mit den Grenzen der angrenzenden Planbereiche verknüpft.

Um die Planänderungen besser nachvollziehen zu können, sind die neuen Planinhalte als solche gekennzeichnet und die übernommenen Planinhalte zusätzlich auf dem Plan aufgeführt.

Mit den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 und 2 werden die beschriebenen Regelungen zum Sondergebiet "Einzelhandel" hinsichtlich der Verkaufsfläche und der Verkaufsflächenzahl festgeschrieben. Es werden maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zugelassen, von denen 90 % Lebensmittelsortimente für den periodischen Bedarf und 10 % für aperiodischen Bedarf nach der Sortimentsliste gem. des Einzelhandelskonzeptes 2010 des Zweckverband Großraum Braunschweig zulässig sind. Darüber hinaus werden auch künftig Handwerk, Dienstleistungen, freie Berufe sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Vorhaben, Schank- und Speisewirtschaften – im Wesentlichen die Nutzungen, die bereits zuvor im Mischgebiet zulässig

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

waren mit Ausnahme von Wohnhäusern – zugelassen. Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber werden zugelassen, sofern sie sich dem Hauptbetrieb unterordnen.

Mit den textlichen Festsetzungen 3, 4 und 5 werden Regelungen zum Immissionschutz im Sondergebiet getroffen, die sicherstellen, dass die benachbarten Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Anlieferzone wird einzuhausen sein, die östlichen Stellplätze werden als Sondergebiet SO* gekennzeichnet. Dort wird eine Nachtnutzung von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr zum Schutz der Nachbarn ausgeschlossen. Weiterhin wird die Anlieferung in der Nachtzeit ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist die Nachtanlieferung mit Fahrzeugen bis zu 2,8 t (z. B. Sprinter).

Die weiteren Planinhalte des Bebauungsplanes "Flachskamp II", 2. Abschnitt sind auf dem Plan als übernommene Planinhalte nachrichtlich aufgeführt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Plan unverändert übernommen. Es ist eine GRZ von 0,6 bei zweigeschossiger, abweichender Bauweise zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m über dem Bezugspunkt; dem nächstgelegenen Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Ebenso werden die Regelungen zum Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm von der "Hauptstraße" übernommen. Es ist ein vom Verkehrslärm vorbelasteter Bereich gekennzeichnet, der den gesamten Änderungsbereich umfasst.

Zum Schutz der Erdgasleitung am Südrand des Grundstückes sind die Leitungsschutzbestimmungen zu beachten.

Der Bebauungsplan "Flachskamp II", 2. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift und seine 1. bis 6. Änderung gelten darüber hinaus unverändert.

2.1 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt 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.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt unverändert. Der Leitungsschutzbereich der Gasleitung wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet "Groß Schwülper" in der Zone III; die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

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. 0,50 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden unverändert übernommen. Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche kommt es nicht zu neuen Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären. Auf Grund der Größe der neuen Verkaufsfläche ist es lediglich formal erforderlich, ein Sondergebiet für Einzelhandel festzusetzen.

Auf Grund der größeren Verkaufsfläche ist ggf. mit einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Insofern ist bereits im Vorfeld ein Schalltechnisches Gutachten⁴⁾ eingeholt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben verträglich sein wird, wenn die Anlieferung für Fahrzeuge größer als 2,8 t ausgeschlossen wird, die Nachnutzung der Stellplätze im Osten ausgeschlossen wird und die Anlieferzone eingehaust wird. Um diese Anforderungen zu erfüllen, sind die entsprechenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Ergebnis wird also sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gewährleistet werden.

Weitere Änderungen im Hinblick auf andere Umweltbelange werden nicht vorgenommen.

Denkmale sind weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden.

3.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die wirksame örtliche Bauvorschrift wird unverändert übernommen. Sie ist nachrichtlich aufgeführt, um den Plan künftig einfacher handhaben zu können und nicht in verschiedenen Urschriften recherchieren zu müssen. Insofern bedarf es hierzu keiner weiteren Begründung. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit und das Zitiergebot werden die Rechtsgrundlagen zu den einzelnen Paragraphen der örtlichen Bauvorschrift ergänzt, ohne dass sich hieraus inhaltliche Änderungen ergeben.

Die Begründung zur Bauvorschrift zum Ursprungsplan wird hier nachrichtlich wiedergegeben.

▪ Zitatbeginn

Die örtliche Bauvorschrift regelt die Material- und Farbgestaltung der befestigten Flächen sowie der Fassaden- und Dachflächen der Gebäude, zusätzlich die Neigung von geneigten Dächern.

Durch die Festsetzungen soll eine Einfügung der neuen Baukörper in das Ortsbild gewährleistet werden.

▪ Zitatende

⁴⁾ T&H Ingenieure GmbH; Schalltechnisches Gutachten für die Erweiterung des LIDL-Marktes in der Hauptstraße 2, 38179 Schwülper, Ortsteil Schwülper; Projektnr. 17 – 035 – GL – 01; Bremen 16.05.2017

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet "Einzelhandel"	0,50 ha	100 %
Planbereich	0,50 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Immissionsschutz

Mit Ihrem Schreiben vom 16.10.2017 teilt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel** Folgendes mit:

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**.

- Kampfmittelbeseitigung

Am 12.10.2017 teilt die **LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

- Ver- und Entsorgung

Die **Avacon Netz GmbH**, Salzgitter teilt am 05.10.2017 Folgendes mit:

Unsere Gashochdruckleitung ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A)/ Kapitel 5.1.4 verlegt.

Der Leitungsschutzstreifen umfasst den Trassenbereich der o. g. Gashochdruckleitung von 4,0 m, jeweils links und rechts zur Hälfte vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

Hinweisschilder, Merksteine und andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung der Avacon Netz GmbH nicht verdeckt, nicht ersetzt und nicht entfernt werden.

Die Rohrleitungsabdeckung von 1,0 Meter über Rohrleitungsoberkante ist zu gewährleisten.

Das Überfahren der Gashochdruckleitung während der Bauphase ist nur an gesicherten Überfahrten mittels Baggermatten oder Mineralgemischrampen gestattet.

Wurde die o. g. Gashochdruckleitung freigelegt, darf die Baugrube erst nach Begutachten der Leitung bzw. Kontrolle der Umhüllung durch unsere verantwortlichen Mitarbeiter verfüllt werden.

Bei der späteren Gestaltung des o. g. Planungsgebietes in Gasleitungsnähe weisen wir darauf hin, dass laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

unterirdischer Versorgungsleitungen" Ziffer 3.1 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten sind.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von ca. 2,0 Meter links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens ca. 6,0 Meter links und rechts von der o. g. Leitung entfernt bleiben.

Falls unsere Gashochdruckleitung durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 9 Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen.

Dadurch entstehende zusätzliche Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Arbeiten im Bereich der Gashochdruckleitung erfordern dringend eine vorherige örtliche Einweisung durch unseren fachverantwortlichen Mitarbeiter.

Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahme mit uns in Verbindung.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Schwülper zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung hat innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 26.09.2017 bis zum 26.10.2017 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 31.08.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.09.2017 bis zum 26.10.2017. 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)



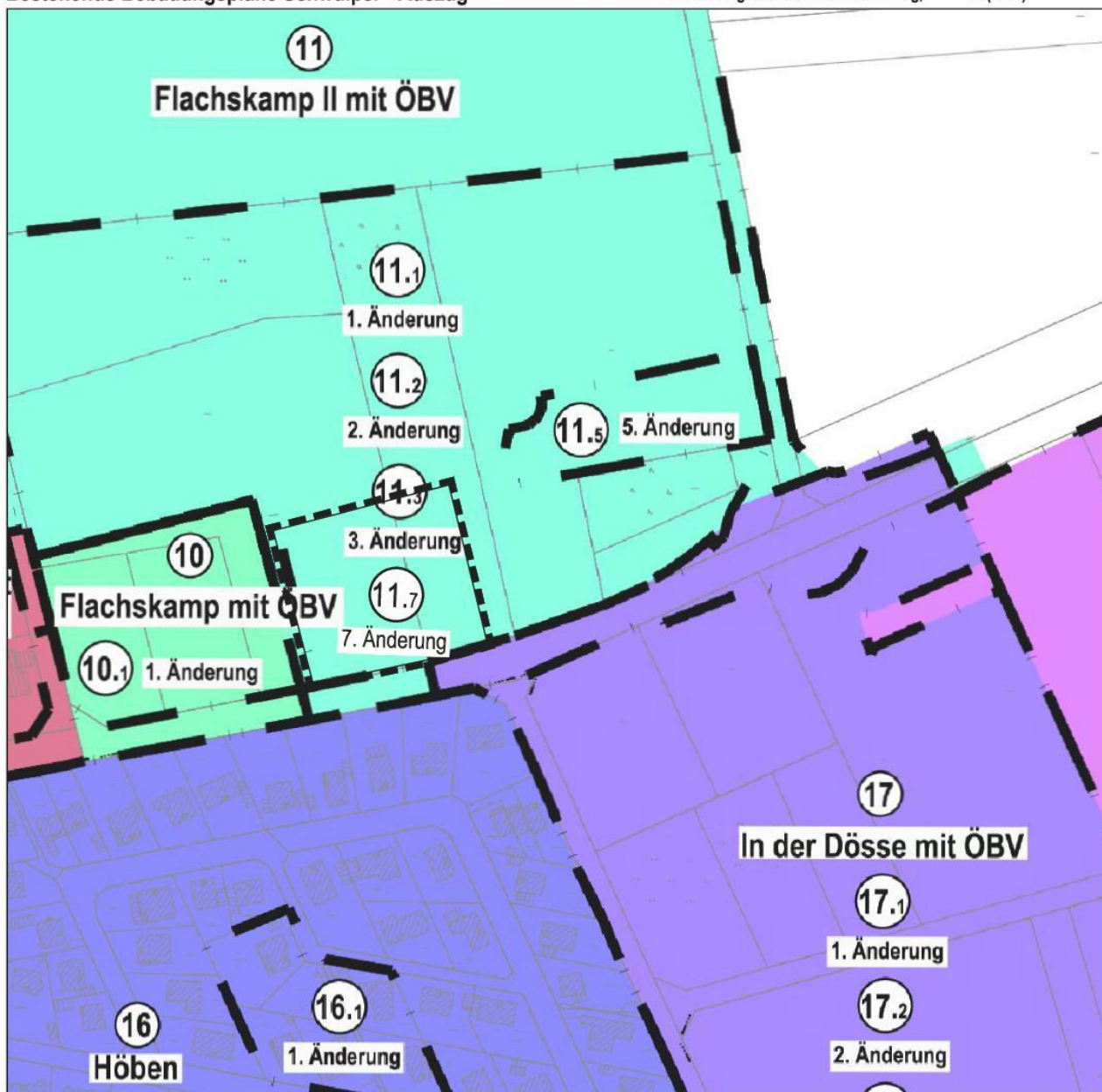
Bebauungsplan

Flachskamp II mit ÖB, II. Abschnitt, 7. Änderung

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

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

Bestehende Bebauungspläne Schwülper - Auszug



10	Flachskamp mit ÖBV	17	In der Dösse mit ÖBV
11	Flachskamp II mit ÖB	17A	In der Dösse Ost mit ÖBV
16	Höben	25	Sondergebiet Poststraße

Bestehende Bebauungspläne Schwülper - Auszug

- 10 Flachskamp mit ÖB**
- 10.1 Flachskamp 1. Änderung mit ÖB zugl. 6. Änderung von 11 und
2. Änderung von 25**

- 11 Flachskamp II mit ÖB**
- 11.1 Flachskamp II 2. Abschnitt 1. Änderung mit ÖB**
- 11.2 Flachskamp II 2. Abschnitt 2. Änderung mit ÖB**
- 11.3 Flachskamp II 2. Abschnitt 3. Änderung mit ÖB**
- 11.4 siehe 17**
- 11.5 Flachskamp II 2. Abschnitt 5. Änderung mit ÖB**
- 11.6 siehe 10.1**
- 11.7 Flachskamp II 2. Abschnitt 7. Änderung mit ÖB**

- 16 Höben**
- 16.1 Höben 1. Änderung**

- 17 In der Dösse mit ÖBV zugl. 4. Änderung von 11**
- 17.1 In der Dösse mit ÖBV 1. Änderung**
- 17 A In der Dösse -Ost mit ÖBV zugl. 2. Änderung von 17**

- 25 Sondergebiet Poststraße**
- 25.1 Sondergebiet Poststraße 1. Änderung**

7. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) raumordnerische Bedenken bestehen.

In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP) und das Kongruenzgebot (grundzentral) (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 02 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP) ist eine abschließende Beurteilung gegenwärtig nicht möglich. Das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP) ist als erfüllt anzusehen.

Begründung

Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 RROP):

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein."

Das Gutachten beschreibt den Planstandort als Teil des von ihm faktisch festgelegten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) des Ortskerns Groß Schwülper. Es handele sich um ein "bi- oder tripolares Zentrum" so der Gutachter, Dieser Argumentation und Abgrenzung des ZVB ist in der Form nicht nachvollziehbar. Die Begrifflichkeit eines bi- oder tripolaren Zentrums ist nicht zu erkennen, da es sich gemäß der Abgrenzung um einen großdimensionierten ZVB handelt (vgl. Gutachten S. 6f). Dieser deckt weit über die eigentliche Ortsmitte Bereiche ab, die nicht als integrierte Lage zu beurteilen sind. So wird auf Seite 8 beschrieben, dass sich der Standort in Randlage befindet, jedoch wird auf S 39 widersprüchlich beschrieben, dass das Vorhaben-grundstück von Wohnbebauung umgeben ist.

Östlich des Planareals ist allerdings keine Siedlungsentwicklung zu verzeichnen, sodass lediglich die westlich angrenzenden Wohngebiete versorgt werden würden. Diese Tatsache unterstreicht meine Annahme, dass eine städtebaulich integrierte Lage nicht gegeben ist.

Agglomeration (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017):

"Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)."

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die angrenzenden Einzelhandelsbetriebe des EDEKA, des Rossmanns und der Filiale von Ernsting's Family als das Einkaufszentrum von Schwülper bezeichnet (vgl. Begründung S. 7). In dem mir vorliegendem Gutachten von Dr. Lademann & Partner erfolgt diese Gesamtbetrachtung der Betriebe jedoch nicht, sodass die im Gutachten erfolgte Analyse keine Verwendung bei der raumordnerischen Beurteilung finden kann und es einer Überarbeitung bedarf. Somit ist die Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes nicht möglich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben eindeutig um eine raumordnerische Agglomeration im Sinne des LROP handelt.

Zu der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Nr. 1c gebe ich zu beachten, dass die Flächen für den Windfang sehr wohl der Verkaufsfläche anzurechnen sind (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04).

Des Weiteren gebe ich den Hinweis, dass das Plangebiet vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Groß Schwülper (hier Schutzzone III). Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Eine Durchsicht dieses Schreibens habe ich der IHK Wolfsburg-Lüneburg übersandt.

Für Rückfragen oder ein Abstimmungsgespräch steht Ihnen Herr Beerboom (Tel. 0531-24262-50) gerne zur Verfügung.

gründung richtigerweise genannt wird, bedarf es bei der Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot den Nachweis eines Versorgungsdefizits im zentralen Ort. Dieses Defizit besteht jedoch in Groß Schwülper nicht, da durch den bestehenden Penny Markt, den EDEKA, den Rossmann Markt und durch den LIDL-Discounter eine ausreichende und flächendeckende Versorgung im Ort gewährleistet wird. Die im Gutachten vorgenommene Missachtung der bestehenden EDEKA, LIDL und Rossmann Filialen ist nicht möglich, da diese bereits am Markt bestehen.

Eine Durchschrift dieses Schreibens habe ich der IHK Wolfsburg-Lüneburg übersandt.

Für Rückfragen und ein gemeinsames Abstimmungsgespräch mit der IHK und der Gemeinde stehen Ihnen Herr Beerboom (Tel. 0531-24262-50) und Frau Hahn (Tel. 0531-24262-11) gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Das Einzelhandelsgutachten wird überarbeitet und ergänzt. Das Gutachten und die Planung werden mit dem Regionalverband abgestimmt. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zum Verhältnis der Planung zu den raumordnerischen Vorgaben und der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB.

Begründung:

Die Vorgehensweise dient dem Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben, der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und der angemessenen Berücksichtigung der Grundzüge der Raumordnung.

Die Vorgehensweise dient der Rechtssicherheit der Planung.

Regionalverband Großraum Braunschweig

Stellungnahme vom 21.03.2018

Mit Ihrem o.g. Schreiben übersandten Sie mir erneut die Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner vom 09.03.2018 und baten um eine raumordnerische Beurteilung.

1. Sachverhalt

Mit dem o.g. Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" für den bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen werden maximal 1.200 m² VKF zugelassen, von denen 90% Lebensmittelortimente für den periodischen Bedarf und 10% für aperiodischen Bedarf zulässig sind. Ziel ist es, den am Standort bestehenden LIDL-Markt von derzeit 800 m² VKF auf ca. 1.150 m² VKF zu erweitern. In unmittelbarer Umgebung besteht ein EDEKA-Markt und eine Rossmann Filiale.

In meinen Stellungnahmen vom 13.10.2017 und vom 18.01.2018 habe ich gegenüber dem o.g. Bauleitplan raumordnerische Bedenken geäußert sowie den Hinweis gegeben, dass sowohl im Gutachten als auch in der Begründung zum Bebauungsplan die raumordnerischen Belange nur unzureichend abgehandelt worden sind. In einem Abstimmungsgespräch vom 07.02.2018 mit Vertretern der Gemeinde, dem Gutachterbüro und dem Planungsbüro wurden diese Bedenken wiederholt und es wurde vereinbart, dass das Gutachten nochmals zu überarbeiten ist.

Durch die nun erneut vorgelegte Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens vom 09.03.2018 wurde dies für den Bereich des Integrationsgebotes nachgereicht. Neue Sachverhalte hinsichtlich einer ausführlichen Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Ge- und Verboten in der Begründung zum Bebauungsplan liegen mir gegenwärtig jedoch nicht vor.

2. Raumordnerische Beurteilung

Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 16.03.2018 gemäß §16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung(NROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplans **in Bezug auf das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Zif-**

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "FLACHSKAMP II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 2. ABSCHNITT, 7. ÄNDERUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
14	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme	
15	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	
16	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 02.10.2017	keine Bedenken
17	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	
18	Unterhaltungsverband Oker	keine Stellungnahme	
19	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	
20	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 26.10.2017	<p>Wir werden am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Flachskamp II, II Abschnitt", 7. Änderung der Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper beteiligt. Ziel der Planung ist die Nachverdichtung und Verbesserung der Einzelhandelsinfrastruktur auf einer 0,5 ha großen Fläche, die zwischen der Hauptstraße und dem Verkehrsweg "Flachskamp" liegt. Durch die Planung entstehen keine Kompensationsanforderungen.</p> <p>Wir erheben zum Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Bemerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ohne dass es eines Beschlusses bedarf.</p>
21	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 29.09.2017	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Hinweise zur Telekommunikation wurden bereits zuvor in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise diente der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.</p>
23	Deutsche Post AG	keine Stellungnahme	

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "FLACHSKAMP II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 2. ABSCHNITT, 7. ÄNDERUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

24 Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH keine Stellungnahme

25 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 26.10.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.09.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisung
- Zeichenerklärung

Beschluss:

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

Begründung:

Die Hinweise zur Telekommunikation wurden bereits zuvor in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise diente der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.

26 WOBKOM GmbH keine Stellungnahme

27 LEA GmbH, Hannover keine Stellungnahme

28 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg keine Stellungnahme

29 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig keine Stellungnahme

30 Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG), Hannover keine Stellungnahme

31 LSW Netz GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 10.10.2017

keine Einwände

32 Nds. Forstamt Unterlüß keine Stellungnahme

33 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 12.10.2017

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausge-

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "FLACHSKAMP II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 2. ABSCHNITT, 7. ÄNDERUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

wertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

Bemerkung:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass kein Kampfmittelverdacht und gegen die vorgesehene Nutzung keine Bedenken bestehen.

34 Bundespolizeidirektion Hannover Stellungnahme vom 17.10.2017

keine Anregungen bzw. Bedenken

35 BAIUD, Bundeswehr keine Stellungnahme

36 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 16.10.2017

keine Bedenken

37 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg Stellungnahme vom 10.11.2017

Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig und nach Durchsicht der Ihnen bekannten Stellungnahme des Regionalverbandes vom 13.10.2017 teile ich Ihnen für die IHK Lüneburg-Wolfsburg mit, dass wir die von Regionalverband geäußerten Rückfragen und kritischen Hinweise teilen.

Falls es zu einer entsprechenden Überarbeitung der Planung und auch der Gutachten kommen sollte, bitten wir um erneute Beteiligung.

Beschluss:

Der Anregung des Regionalverband wird gefolgt. Das Einzelhandelsgutachten wird überarbeitet und ergänzt. Das Gutachten und die Planung werden mit dem Regionalverband abgestimmt. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zum Verhältnis der Planung zu den raumordnerischen Vorgaben und der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB.

Begründung:

Die Vorgehensweise dient dem Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben, der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und der angemessenen Berücksichtigung der Grundzüge der Raumordnung.

Die Vorgehensweise dient der Rechtssicherheit der Planung.

38 Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH keine Stellungnahme

39 Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH keine Stellungnahme

40 Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim keine Stellungnahme

41 Kirchenamt in Gifhorn keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "FLACHSKAMP II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 2. ABSCHNITT, 7. ÄNDERUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme
46	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 05.10.2017

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplan "Flachskamp II" in Groß Schwülper und nehmen wie folgt Stellung:

Im o. g. Planungsbereich verläuft unsere Gashochdruckleitung Braunschweig-Wolfsburg (GTL0000012), mit einem Nenndurchmesser von DN 100 und einem Nenndruck von PN 25 bar.

Als Anhang erhalten Sie dazu die entsprechenden Übersichtspläne.

Sofern Sie für Ihre weitere Planung Detailpläne benötigen, können Sie diese auf Nachfrage von uns erhalten.

Bei Ihrer weiteren Planung beachten Sie bitte nachfolgendes:

Unsere Gashochdruckleitung ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A)/ Kapitel 5.1.4 verlegt.

Der Leitungsschutzstreifen umfasst den Trassenbereich der o. g. Gashochdruckleitung von 4,0 m, jeweils links und rechts zur Hälfte vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

Hinweisschilder, Merksteine und andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung der Avacon Netz GmbH nicht verdeckt, nicht ersetzt und nicht entfernt werden.

Die Rohrleitungsabdeckung von 1,0 Meter über Rohrleitungsoberkante ist zu gewährleisten.

Das Überfahren der Gashochdruckleitung während der Bauphase ist nur an gesicherten Überfahrten mittels Baggermatten oder Mineralgemischrampen gestattet.

Wurde die o. g. Gashochdruckleitung freigelegt, darf die Baugrube erst nach Begutachten der Leitung bzw. Kontrolle der Umhüllung durch unsere verantwortlichen Mitarbeiter verfüllt werden.

Bei der späteren Gestaltung des o. g. Planungsgebietes in Gasleitungsnähe weisen wir darauf hin, dass laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" Ziffer 3.1 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten sind.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von ca. 2,0 Meter links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens ca. 6,0 Meter links und rechts von der o. g. Leitung entfernt bleiben.

Falls unsere Gashochdruckleitung durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 9 Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen.

Dadurch entstehende zusätzliche Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Arbeiten im Bereich der Gashochdruckleitung erfordern dringend eine vorherige örtliche Einweisung durch unseren fachverantwortlichen Mitarbeiter.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "FLACHSKAMP II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 2. ABSCHNITT, 7. ÄNDERUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahme mit uns in Verbindung.

Weitere Hinweise entnehmen Sie bitte der beigelegten Leitungsschutzanweisung.

Die weitere Planung stimmen Sie bitte mit uns ab.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschluss:

Die Leitung und der Schutzstreifen werden entsprechend der Leitungsinformation im Plan nachrichtlich eingetragen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Die Vorgehensweise dient der korrekten und umfassenden Information. So wird die Versorgungssicherheit gewährleistet.

47 Avacon AG, Helmstedt keine Stellungnahme

48 TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 26.09.2017
nicht berührt

49 Purena GmbH Stellungnahme vom 26.09.2017
Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.
In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbe-
reich der Purena GmbH.
Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon AG.
Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsan-
lagen der Purena befinden. Die Avacon AG ist am Planverfahren beteiligt worden.
Ihre Stellungnahme wird beachtet.

50 Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, über: SG Papenteich keine Stellungnahme

51 Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter keine Stellungnahme

52 Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungsplanung keine Stellungnahme

Interessenverbände

IV1 KONU im Landkreis Gifhorn Stellungnahme vom 05.10.2017
keine Einwände

IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V. keine Stellungnahme

IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "FLACHSKAMP II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 2. ABSCHNITT, 7. ÄNDERUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			1
1	Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 26.10.2017	1
2	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 16.10.2017	1
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme	2
4	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme	2
5	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 30.11.2017	2
6	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 13.10.2017	2
	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 18.01.2018	4
	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 21.03.2018	5
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	keine Stellungnahme	6
8	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme	6
9	DEA Deutsche Erdoel AG, Contracting & Survey	Stellungnahme vom 04.10.2017	6
10	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 04.10.2017	6
11	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 04.10.2017	6
12	ENGIE E&P Deutschland GmbH, Lingen (Ems)	Stellungnahme vom 09.10.2017	6
13	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme	6
14	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme	7
15	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	7
16	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 02.10.2017	7
17	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	7
18	Unterhaltungsverband Oker	keine Stellungnahme	7
19	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	7
20	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 26.10.2017	7
21	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	7
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 29.09.2017	7
23	Deutsche Post AG	keine Stellungnahme	7
24	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	keine Stellungnahme	8
25	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 26.10.2017	8
26	WOBCOM GmbH	keine Stellungnahme	8
27	LEA GmbH, Hannover	keine Stellungnahme	8
28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	8
29	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	8
30	Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG), Hannover	keine Stellungnahme	8
31	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 10.10.2017	8
32	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme	8
33	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 12.10.2017	8
34	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 17.10.2017	9
35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme	9
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 16.10.2017	9
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	Stellungnahme vom 10.11.2017	9
38	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	9
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	9
40	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	9
41	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	9
42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme	10
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	10
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme	10
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	10
46	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 05.10.2017	10
47	Avacon AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	11
48	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 26.09.2017	11
49	Purena GmbH	Stellungnahme vom 26.09.2017	11
50	Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, über: SG Papenteich	keine Stellungnahme	11

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "FLACHSKAMP II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 2. ABSCHNITT, 7. ÄNDERUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

51	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter	keine Stellungnahme	11
52	Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungspla.	keine Stellungnahme	11
Interessenverbände			11
IV1	KONU im Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 05.10.2017	11
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme	11
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme	11
Nachbargemeinden			12
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	12
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme	12
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme	12
N4	Gemeinde Vordorf	keine Stellungnahme	12