

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, hier Einzelhandel, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 - 8

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl
- TH 75m ü.NN.** Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
- FH 80m ü.NN.** Firsthöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
- VKZ** Verkaufsflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen
G = Gasleitung
- Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen, beidseitig 5m

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet - Zone III
gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Flachskamp" 1. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Flachskamp"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Flachskamp II" mit ÖB II. Abschnitt, 3. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Flachskamp II"

Textliche Festsetzungen - NEU

1. Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO für den Angebotssektor Lebensmittel und Fachmärkte für den periodischen Bedarf zulässig
 - 1.1 Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Serviceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, Kinderbetreuung etc., wenn sie sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen,
 - Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkauf stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z. B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Metzger, Reisebüro, Tolo-Lotto-Aannahmestelle, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank, ...). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse ggf. dem Hauptbetrieb unterordnen,
 - Park- und Stellplätze.
 - 1.2 Im Sondergebiet "Einzelhandel" darf die Verkaufsfläche 2.250 m² (Verkaufsflächenzahl VKZ 0,29) für den Angebotssektor Lebensmittelvollsortiment nicht überschreiten. Für Drogeriewaren (Drogeriemarkt) sind max. 550 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,07) und für weitere Non-Food-Sortimente max. 2.00 m² (VKZ 0,03) zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche von 2.250 m² darf jedoch nicht überschritten werden.
 - 1.3 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen in den Gebäuden. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen.
 - 1.4 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind.
2. Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet Gebäude über 50 m bis 75 m Länge ggf. ohne seitlichen Grenzabstand bzw. mit Unterschreitung der Grenzabstände gem. NBauO zulässig.

Textliche Festsetzungen (übernommene Planinhalte)

1. - wird ersetzt durch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen - Neu .
2. - wird ersetzt durch Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen - Neu.
3. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Höhen bezogen auf NN
- 3.1 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von 69,50 m ü.NN bis 70,50 m ü.NN
- 3.2 Traufhöhe von 74,00 m ü.NN bis 75,00 m ü.NN
- 3.3 Firsthöhe von 70,00 m ü.NN bis 80,00 m ü.NN
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante der Dachhaut. Gebäudevor- und -rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von der Festlegung sind Werbeanlagen und andere untergeordnete Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, sowie Vorbauten (gem. § 18 BauNVO).
4. Naturschutzrechtliche Maßnahmen
Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i. S. d. § 1a BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:
 - 4.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine Eichenreihe zu pflanzen. Ergänzend sind standortheimische Gehölzarten gemäß folgender Liste zu pflanzen:
Bäume: Stieleiche (Quercus robur)
Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Salweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pflanzung im Abstand von max. 2,0 m, pro lfm 10 m ist eine Eiche zu pflanzen.
Pflanzqualität: Bäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm, Sträucher zweimal verpflanzt, je nach Art 60-100 cm oder 100-150 cm.
Pflanzung mit Bodenvorbereitung nach DIN 18915 einschli. Verankerung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 3 Jahre.
 - 4.2 Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen
An den Parkplatzflächen sind je 10 Einstellplätze mind. 1 Laubbäum, insgesamt mind. 13 Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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.
 - 4.3 Externe Maßnahmen
Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen durchgeführt:
 - Maßnahme 1:
Auf dem Flurstück 318/4, Flur 1 Gemarkung Walle, erfolgt die Umwandlung der 0,26 ha großen Ackerfläche in Grünland.
 - Maßnahme 2:
Entlang der Nordseite des Flurstück 318/3, Flur 1, Gemarkung Walle, wird eine 5 m breite und 100 m lange Hecke mit standortheimischen Gehölzen angelegt.
- Die unter Ziff. 4.1 bis 4.3 genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden dem Sondergebiet zugeordnet. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
5. Archäologische Denkmalpflege
Gem. § 13 NDSchG ist der Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) der Kreisarchäologie mind. 14 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen.
Bei Bodeneingriffen möglicherweise aufgetretene Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen.
6. Ableitung von Regenwasser
Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und mit einem Abfluss von max. 7,0 l/s (DN 125) in den Regenwassersammler nördlich am Meerweg einzuleiten.
7. Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG
In einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen entlang der Landesstraße keine Hochbauten errichtet werden.
Dies gilt auch für Nebenanlagen nach NBauO sowie für genehmigungsfreie Hochbauten.
Werbeanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
Befestigte Fahrgassen, Stellplätze und Anpflanzungen sind zulässig.
8. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Wenker & Gesing vom 19.12.2000 (Anlage 3 zur Begründung) sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten und umzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (übernommene Planinhalte)

1. Fassade der Hauptgebäude im SO-Gebiet gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO
 - 1.1 Verblendmauerwerksfassade, Vormauersteine Format DF/NF/2DF, optische Trennung durch senkrechte Pfeilervorlagen oder Materialwechsel, siehe 1.2.
Verblendfarbe rot-blau-bunt, rot-bunt oder rot.
 - 1.2 Teilflächen bis max. 10 % der Ansichtflächen, bei Giebelflächen auch darüber hinaus, aus Alu- oder Stahlwellblech mittelgrau, Zinkblech vorbewittert oder Kupferblech.
2. Dachfläche, Hauptgebäude gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO
 - 2.1 Geneigte Dachflächen sind nur mit Dachneigungen zwischen 15° bis 35° zulässig, Eindeckung mit Betondachsteinen, Farbton: rot.
 - 2.2 Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden oder als Vordächer zulässig.
3. Befestigte Flächen gem. § 84 (3) Nr. 5 NBauO
 - 3.1 Pkw-Stellplätze und Gehwegbereiche mit grauem oder farbigem Betonpflaster.
Farben: rot, heide-braun, anthrazit; Markierungen: weiß.
 - 3.2 Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche in grau oder als Betonfläche.
 - 3.3 Ausnahmsweise sind Stellplätze und Fahrgassen in Asphalt zulässig, wenn dies aufgrund des Anspruches an den Versiegelungsgrad notwendig wird.

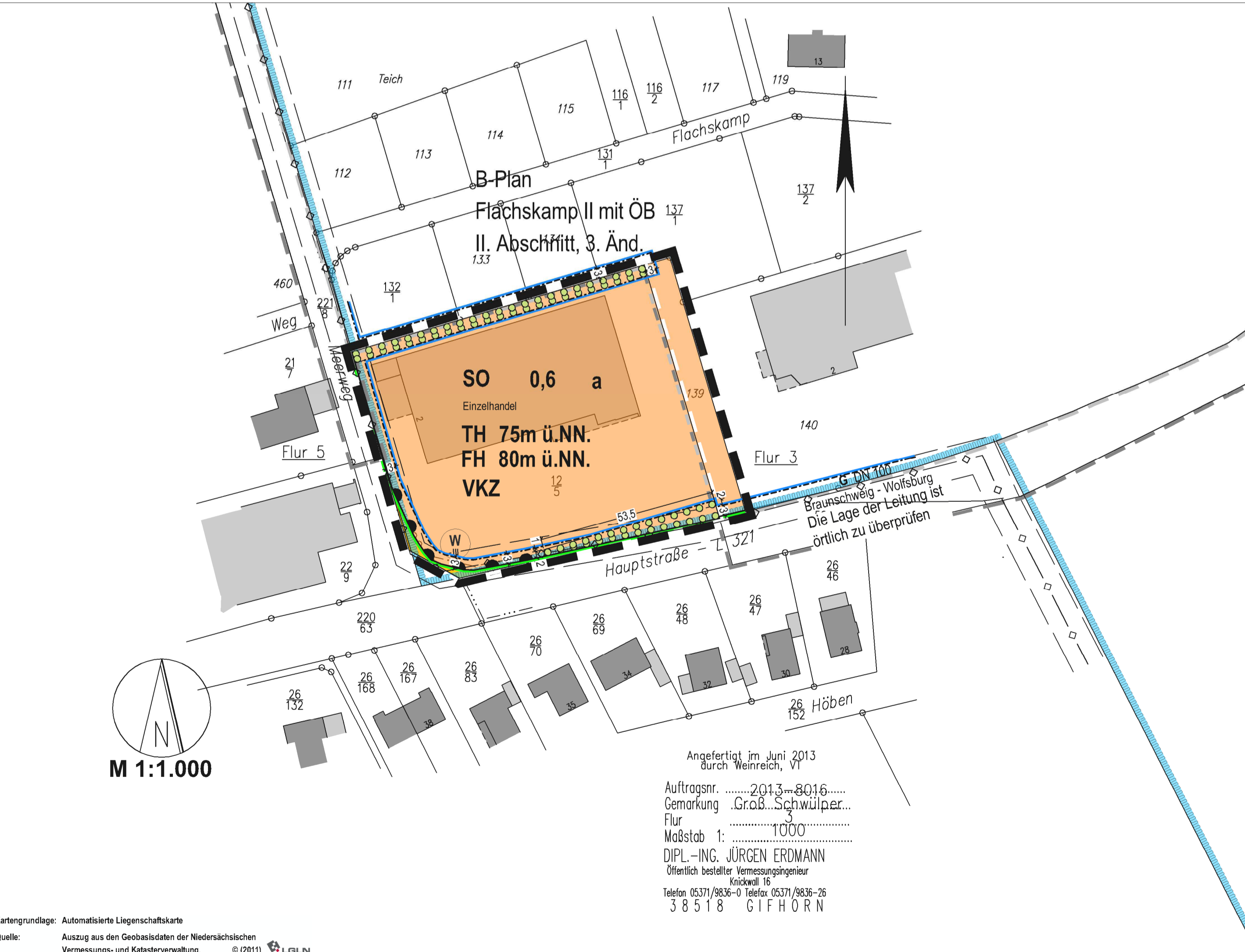


Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

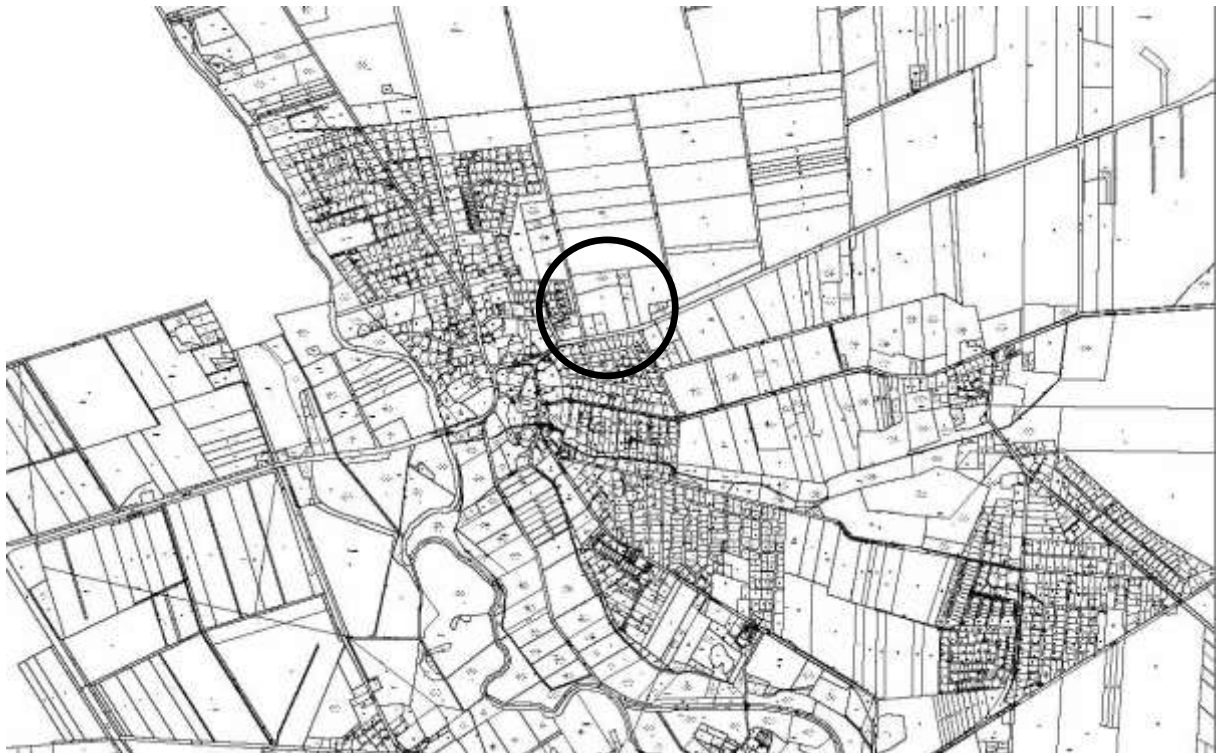
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Flachskamp 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt 4. Änderung

Stand: § 13a / § 4 a (3) BauGB

970/458



Begründung zum Bebauungsplan "Flachskamp", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



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



Anmerkung: Gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll. Alle Texte, die sich auf die nach den Verfahren gem. §§ 13a/ 4 (2)/ 3 (2) BauGB vorgenommenen Änderungen beziehen, sind hervorgehoben.

Stand: 01/ 2014
§ 13/ 4a (3) 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	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	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Ver- und Entsorgung	7
2.2 Brandschutz	7
2.3 Umweltbelange	7
3.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	8
4.0 Flächenbilanz	8
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	10
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	10
6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	10
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	10
7.0 Verfahrensvermerk	11

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 28.02.2011 rd. 6.800 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 23.700 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 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.

Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherter 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.

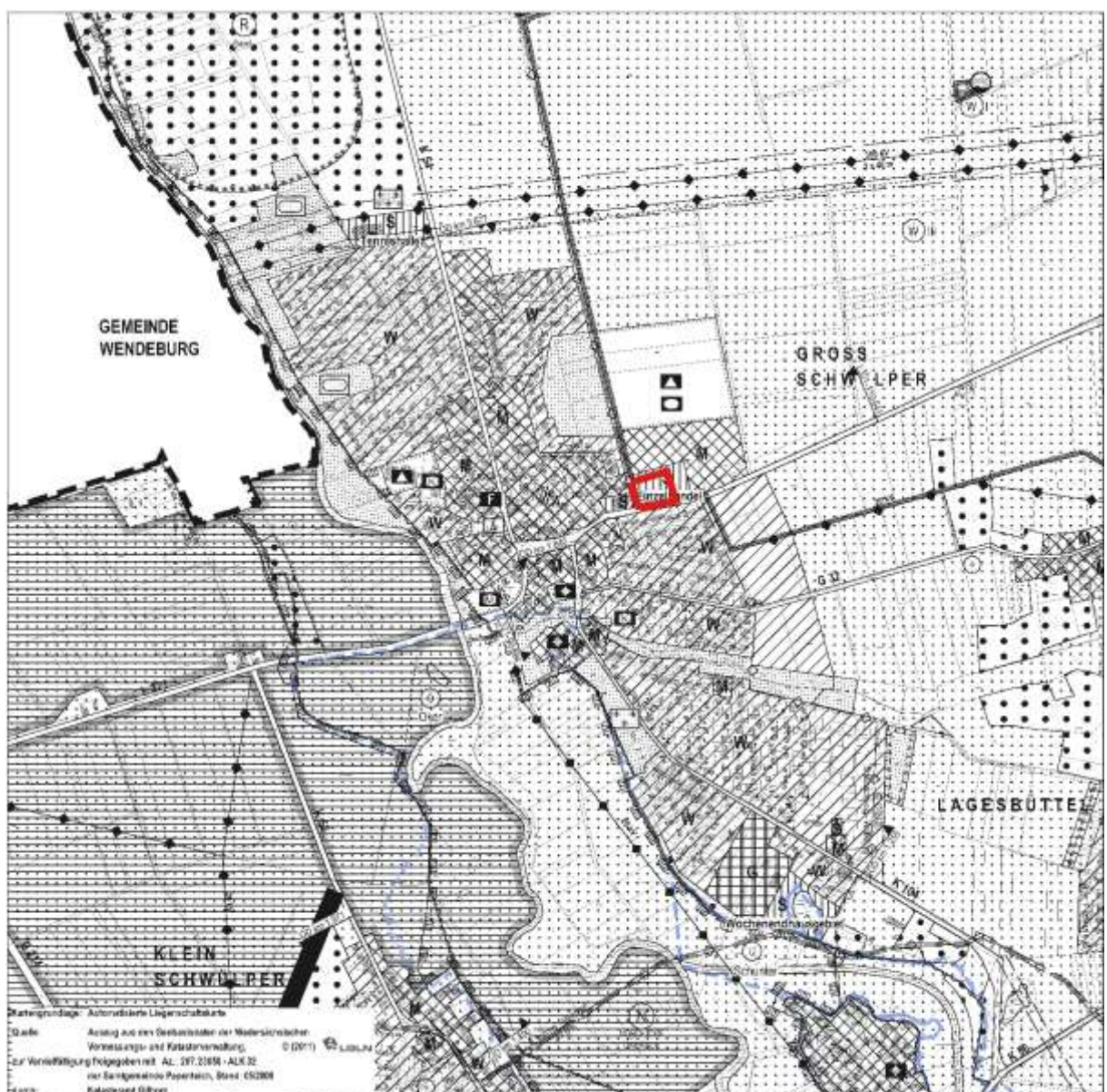
Groß Schwülper ist mit seinen rd. 2.700 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Schwülper. Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den 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. Frei-

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

zeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Sonderbaufläche "Einzelhandel" darstellt. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Schwülper und die Ortschaft Groß Schwülper mit dem Stand der 45. Änderung seit Juli 2013 wirksam.



Bei der Planung handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Flachskamp", mit örtlicher Bauvorschrift und zugleich um die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Flachskamp II" mit örtlicher Bauvorschrift II. Abschnitt. Die ursprünglichen Pläne sind am 07.05.2007 und am 01.05.2009 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Die ersten drei Änderungen des "Flachskamp II" bezogen sich auf umfangreiche Ausnahmen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und schließlich eine grundlegende Überarbeitung und Vereinfachung der textlichen Festsetzungen. Die 4. Änderung wird erforderlich, um die zeichnerischen Festsetzungen in Bezug auf die Baugrenze mit dem Bebauungsplan "Flachskamp" im Interesse einer effizienten Ausnutzung der Grundstücke zu verknüpfen.

Der Bebauungsplan "Flachskamp" wird mit dem Ziel einer Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 550 m² geändert.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet maximal 0,46 ha beträgt und die Planung der sinnvollen Nachverdichtung 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 2.250 m² festgesetzt. Dies entspricht, legt man das Verhältnis Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 2 : 3 zugrunde, einer Geschossfläche von rd. 3.400 m².

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

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 bebauten 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 wurde 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 wurde.

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich ergeben, dass zur effektiveren Ausnutzung des Grundstückes des Lebensmittelmarktes eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand sinnvoll ist. Insofern wird die textliche Festsetzung Ziffer 2 in diesem Sinne geändert. Der Bebauungsplan wird gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt

und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Gem. § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Festsetzungen Stellung genommen werden darf. Die Frist wird auf zwei Wochen verkürzt.

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

Der Bebauungsplan "Flachskamp" mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 07.05.2007 rechtskräftig. Dort ist lediglich eine Verkaufsfläche von 1.700 m² für Lebensmittelsortimente zugelassen. Um am Standort des bestehenden Marktes ausreichend Raum für den Getränkehandel einschließlich von Lagerflächen von Leergut und für ein erweitertes Drogeriesortiment zu schaffen erfolgt die vorliegende Änderung. Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Flachskamp II", II. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift der am 01.05.2009 rechtskräftig wurde, zum 4. Mal geändert, um die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der beiden benachbarten Bebauungspläne miteinander zu verknüpfen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die textliche Festsetzung Ziffer 2 so geändert, dass künftig das Bauen ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen werden kann. Alle übrigen Planinhalte der Bebauungspläne gelten weiterhin unverändert. Ferner werden auf Grund neuer Erkenntnisse aus der Rechtsprechung zu örtlichen Bauvorschriften dort die Rechtsgrundlagen nachrichtlich eingefügt, ohne dass sich daraus inhaltliche Änderungen ergeben.

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.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für "Einzelhandel" festsetzt geändert. Zuvor war die zulässige Verkaufsfläche auf 1.700 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente begrenzt. Dort besteht ein EDEKA aktiv Markt. Geänderte Ansprüche an die Gestaltung der Warenpräsentation und Veränderungen der Sortimente insbesondere des Getränkeangebotes und der Drogeriewaren, machen eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Um den Vollsortimenter am Ort zu halten, wird die zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 2.250 m² erhöht. Um die vorhandenen Baugrundstücke auch über die Grundstücksgrenzen hinweg möglichst flexibel und effizient ausnutzen zu können, wird zugleich die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Flachskamp II" II. Abschnitt vorgenommen. So werden die Baugrenzen der beiden benachbarten Bebauungspläne miteinander verknüpft. Da sich das Sondergebiet aber insoweit auf mehrere Flurstücke erstreckt, wird zur absoluten Verkaufsfläche zusätzlich eine Verkaufsflächenzahl von maximal 0,29 (VKZ) festgesetzt. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche wird zudem geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche, die auf Drogeriewaren entfällt, maximal 550 m² (VKZ 0,07) betragen darf und für sonstige Non-Food-Sortimente wird sie auf max. 200 m² (VKZ 0,03) beschränkt. So soll eine angemessene Struktur

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

der Verkaufsflächen und Sortimente in der Gemeinde Schwülper gewährleistet werden und Verdrängungsprozessen vorgebeugt werden.

Um eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung Ziffer 2 so gefasst, dass das Bauen ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen werden kann.

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

Der Bebauungsplan "Flachskamp II", II. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift und seine 1. bis 3. 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. 5,0 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel" mit Grundflächenzahlen von 0,6 festgesetzt ist.. Diese Festsetzungen 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.

Änderungen im Hinblick auf andere Umweltbelange, insbesondere zum Immissionsschutz, 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 einfach 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 ergäben.

Die Begründung zur Bauvorschrift zum Ursprungsplan wird nach dem Planverfahren hier nachrichtlich ergänzt.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet "Einzelhandel"	0,76 ha	100 %
Planbereich	0,76 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 19.07.2013 teilt die **LGLN Regionaldirektion Hannover** als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – 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 ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

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

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

-Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 07.08.2013 teilt die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** Folgendes mit:

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Groß Schwülper (TWSZ III).

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 08.01.1986 bestehen gegen o.g. Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist nur eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich. Auskunft erteilt der Fachbereich.

Mit Schreiben vom 22.07.2013 teilt die **Avacon AG, Abt. Gastransport, Salzgitter** Folgendes mit:

Im Geltungsbereich des Vorhabens ist die Gashochdruckleitung GTL0000012 Braunschweig – Wolfsburg) verlegt.

Anliegend erhalten Sie einen Bestandsplan, welchem der Leitungsverlauf zu entnehmen ist. Bei der genannten Leitung handelt es sich um eine Hochdruckgasleitung. Diese Leitung ist in einem Schutzstreifen verlegt. Der Schutzstreifen hat im Regelfall eine Breite zwischen 4,00 m und 10,00 m. Innerhalb dieses Leitungsschutzstreifens dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Bei Ihrer weiteren Planung beachten Sie bitte die nachfolgenden Punkte:

1. Die Gasleitung darf nicht überbaut werden. Ohne unsere gesonderte Zustimmung ist die Einrichtung der geplanten Parkplätze in Näherung zur Hochdruckgasleitung nicht möglich.
2. Aus sicherheitstechnischen Gründen ist eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifenbereiches nicht zulässig. Bei einer Randbepflanzung zur Gasleitungstrasse darf unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baumgröße (Endwuchshöhe/ Kronenbreite) ein seitlicher Mindestabstand von $\geq 3,00$ m keinesfalls unterschritten werden. (gemessen jeweils Außenkante/ Außenkante).

Weitere Forderungen und Hinweise entnehmen sie bitte der mitgelieferten Leitungsschutzanweisung.

Die weitere Planung stimmen Sie bitte mit unserem Mitarbeiter Herrn Denecke ab. Sie erreichen Herrn Denecke telefonisch unter +49 5341 221-33522 bzw. +49 151 12201436.

(wird nach dem erneuten Planverfahren ergänzt)

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 vom 09.07.2013 bis zum 09.08.2013 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 05.07.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen machten keine Änderungen / Ergänzungen in Plan oder Begründung erforderlich.

(wird nach dem erneuten Planverfahren ergänzt)

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 09.07.2013 bis 09.08.2013 und vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

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)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (übernommene Planinhalte)

1. Fassade der Hauptgebäude im SO-Gebiet gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO
- 1.1 Verblendmauerwerksfassade, Vormauersteine Format DF/NF/2DF, optische Trennung durch senkrechte Pfeilervorlagen oder Materialwechsel, siehe 1.2.
Verblendfarbe rot-blau-bunt, rot-bunt oder rot.
- 1.2 Teilflächen bis max. 10 % der Ansichtsflächen, bei Giebelflächen auch darüber hinaus, aus Alu- oder Stahlwellblech mittelgrau, Zinkblech vorbewittert oder Kupferblech.
2. Dachfläche, Hauptgebäude gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO
- 2.1 Geneigte Dachflächen sind nur mit Dachneigungen zwischen 15° bis 35° zulässig, Eindeckung mit Betondachsteinen, Farbton: rot.
- 2.2 Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden oder als Vordächer zulässig.
3. Befestigte Flächen gem. § 84 (3) Nr. 5 NBauO
- 3.1 Pkw-Stellplätze und Gehwegbereiche mit grauem oder farbigem Betonpflaster.
Farben: rot, heide-braun, anthrazit; Markierungen: weiß.
- 3.2 Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche in grau oder als Betonfläche.
- 3.3 Ausnahmsweise sind Stellplätze und Fahrgassen in Asphalt zulässig, wenn dies aufgrund des Anspruches an den Versiegelungsgrad notwendig wird.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Flachskamp 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt 4. Änderung

Stand: § 13a / § 4 a (3) BauGB