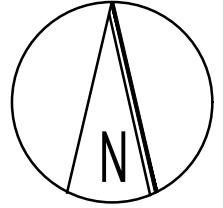


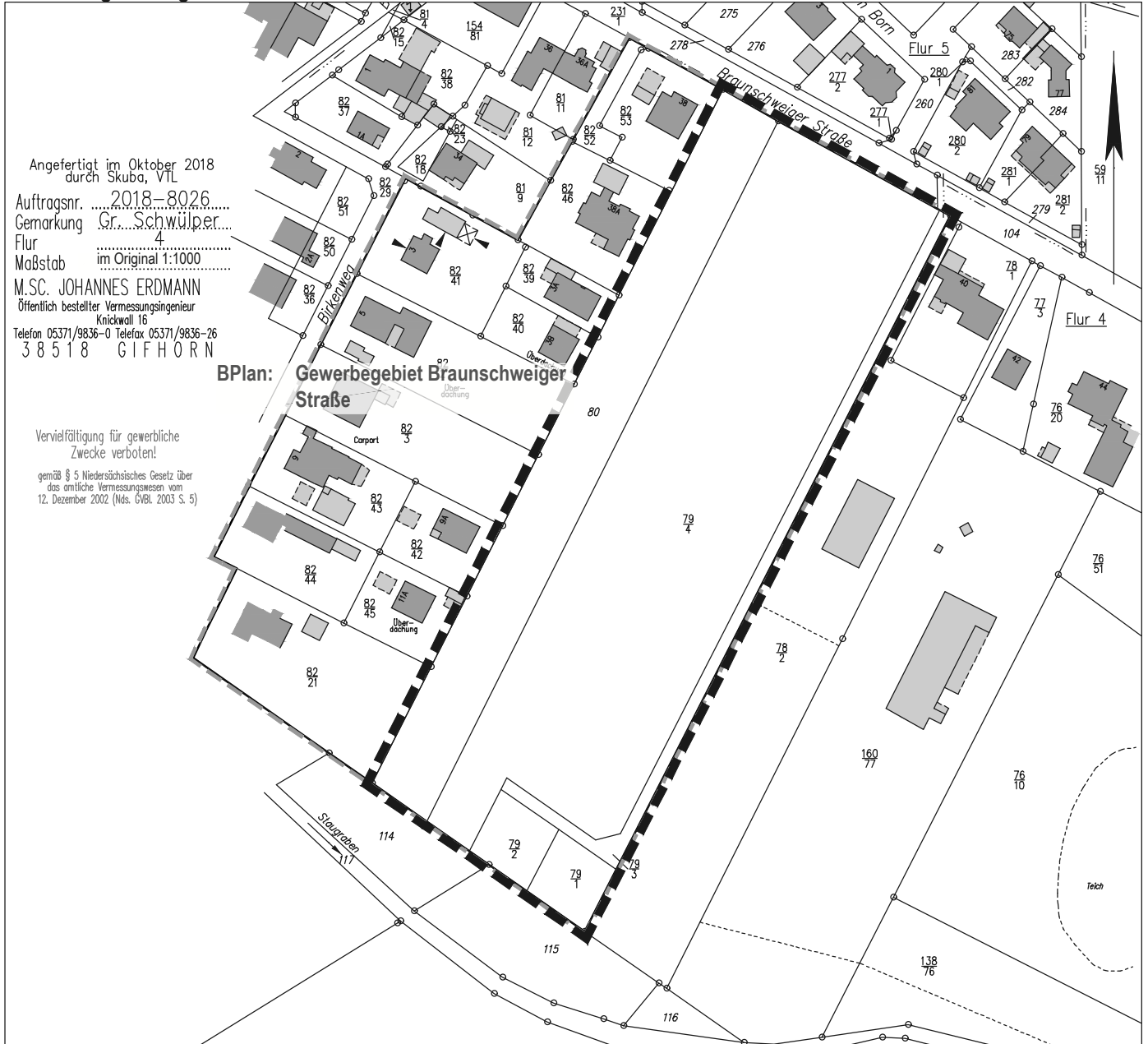
Bebauungsplan

Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift

Teilweise 1. Änderung und Aufhebung



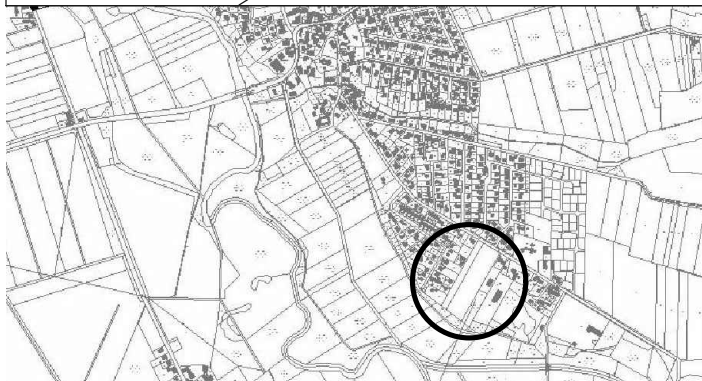
Gebietsabgrenzung



Angefertigt im Oktober 2018
durch Skuba, VTL
Auftragsnr. 2018-8026
Gemarkung Gr. Schwülper
Flur 4
Maßstab im Original 1:1000
M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

BPlan: Gewerbegebiet Braunschweiger Straße

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen vom
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)



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

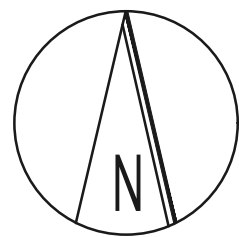
Angefertigt im Oktober 2018
durch Skuba, VTL

Auftragsnr.2018-8026.....
Gemarkung Gr.....Schwülper.....
Flur4.....
Maßstab 1:1000.....

M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!

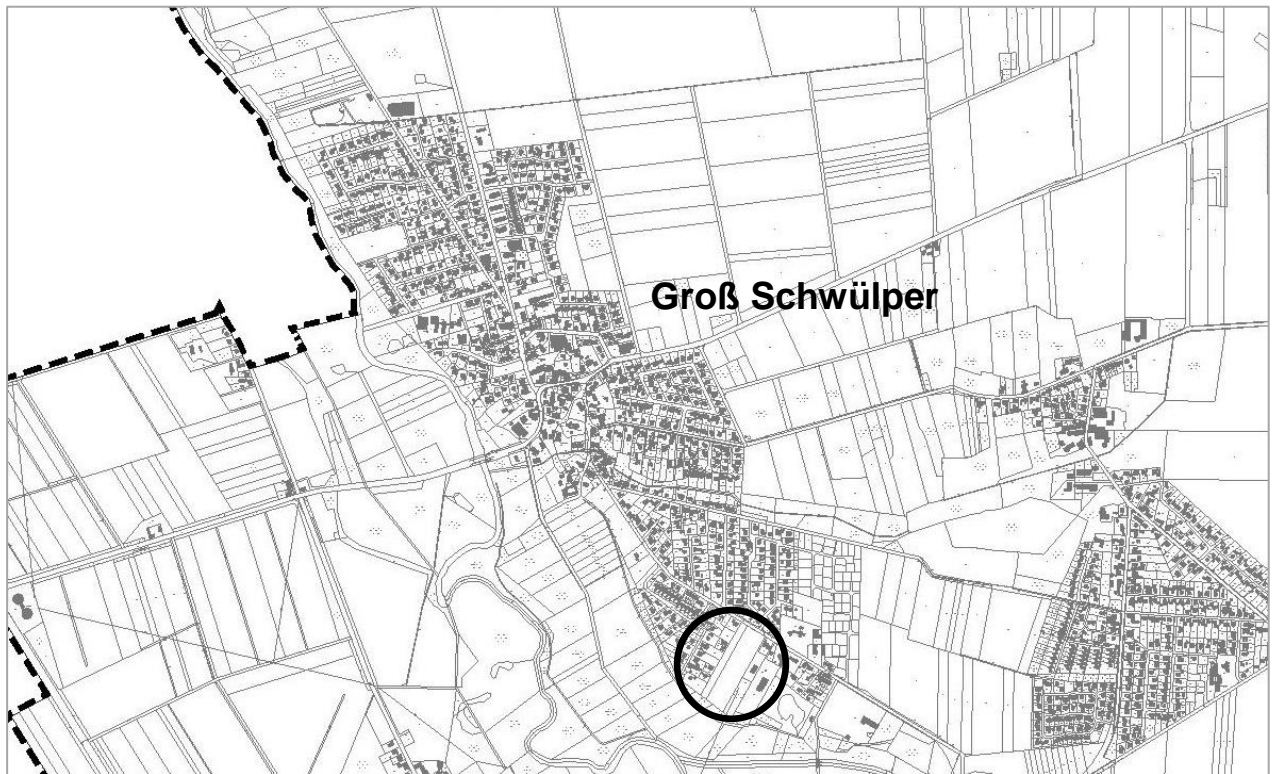
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen vom
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)



Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift
Teilweise 1. Änderung und Aufhebung
Bebauungsplan

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Braunschweiger Straße", mit örtlicher Bauvorschrift Teilweise 1. Änderung und Aufhebung



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



Stand: Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.1 Satzungsbereich /Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Aufhebungssatzung/ Begründung	4
1.3.1 Belange der Landwirtschaft	4
1.3.2 Ortsplanung	5
2.0 Umweltbericht	5
2.1 Einleitung	5
2.1.1 Inhalt und Ziele des Aufhebungsverfahrens	5
2.1.2 Ziele des Umweltschutzes	6
2.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	6
2.2.1 Bestand und Bewertung	6
2.2.2 Entwicklungsprognose	8
2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	8
2.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	9
2.3 Zusatzangaben	9
2.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	9
2.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	9
2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	9
3.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	10
4.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Satzung	10
4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	10
4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	10
5.0 Verfahrensvermerk	11

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

1.1 Satzungsbereich /Raumordnung

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teilbereiche des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift. Dieser befindet sich im Südwesten der Ortslage von Groß Schwülper. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Er wird im Nordwesten von der Braunschweiger Straße, im Osten und Westen von der vorhandenen Bebauung sowie im Süden vom Staugraben eingefasst.

Mit der Braunschweiger Straße grenzt eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, zugleich regional bedeutsamer Fahrradweg, an den Geltungsbereich an. Die südwestlich der Aufhebung befindlichen Flächen sind geprägt vom Überschwemmungsgebiet der Oker, welches gleichzeitig Natura 2000-Gebiet, sowie Naturschutzgebiet ist. Dementsprechend werden dort Vorranggebiete für Natur und Land sowie für die Erholung ausgewiesen. Der Geltungsbereich selbst ist aufgrund der Beplanung als bauleitplanerische gesichert enthalten. ¹⁾

Ziel der Planung ist es, die Gewerbegebiete, Straßenverkehrsflächen und dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben. Zusätzlich wird anlässlich einer aktuellen Nahverkehrsplanung Straßenverkehrsfläche an der Braunschweiger Straße sowie der dazugehörige Ausgleich festgesetzt.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Festlegungen ergeben sich aus der Planung keine Beeinträchtigungen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Schwülper und die Ortschaft Groß Schwülper mit dem Stand der 4. Änderung der Neufassung seit 29.02.2016 wirksam. Für den Geltungsbereich ist dort gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖV) trat 1997 in Kraft und setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung schalltechnisch eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Verkehrs- und Grünflächen im Umfang von ca. 2,1 ha fest. Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wurde über Baugrenzen, eine GRZ von 0,4 sowie über eine offene Bauweise bestimmt. Zusätzlich wurde mit der Oberkante baulicher Anlagen bei 10,0 m die absolute Höhenentwicklung begrenzt und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt. Des Weiteren wurde eine Strauch-Baum-Hecke am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die ausgewiesene Grünfläche im Süden des Plangebietes diene der geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sowie der Kompensation der Eingriffe. Die Fläche sollte der natürlichen Sukzession überlassen werden, die Errichtung eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens wurde zugelassen.

Keine der Festsetzungen, auch nicht die der öffentlichen Erschließungsflächen, wurde für den Geltungsbereich der Aufhebung umgesetzt.

¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

Zudem wurde mit dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Baukörper, Dächer und Einfriedungen im Plangebiet erlassen, diese wird für den Geltungsbereich ebenfalls aufgehoben.

Die beiden Satzungen werden in Teilbereichen aufgehoben, da die Gemeinde von ihrem ursprünglichen Entwicklungsziel für die Flächen abweichen möchte. Die gewerbliche Nutzung soll in diesem Teil von Groß Schwülper aufgrund der immissionschutzrechtlichen Situation nicht weiter intensiviert werden.

Zusätzlich setzt der vorliegende Plan Flächen für eine Bushaltestelle an der Braunschweiger Straße samt Ausgleichsmaßnahmen im geringen Umfang fest.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Aufhebungssatzung/ Begründung

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Inanspruchnahme durch Gewerbetreibende nicht länger vorgesehen ist. Zudem besteht keine Zugriff auf die Flächen, sodass die Gemeinde das Baurecht nicht länger aufrechterhalten möchte. Da der Bebauungsplan bereits seit 1997 in Kraft ist und die Flächen der Aufhebung nicht realisiert wurden können Entschädigungsansprüche nicht geltend gemacht werden. Es war ausreichend Zeit die zulässigen Inanspruchnahmen umzusetzen.

Nach teilweiser Aufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem betroffenen Bereich durch die Beurteilung nach § 34 bzw. 35 BauGB ergeben.

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Zuge der Aufhebungsverfahren durchzuführende Umweltprüfung hat ihren Niederschlag im nachfolgend in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden.

Des Weiteren wird an der Braunschweiger Straße Verkehrsfläche im geringen Umfang für die Errichtung einer Bushaltestelle sowie die entsprechende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Hiermit reagiert die Gemeinde auf eine aktuelle Planung zu Verbesserung des Nahverkehrs.

1.3.1 Belange der Landwirtschaft

Die Flächen südöstlich der geplanten Ausgleichsmaßnahme und der Haltestallte werden in etwa derselben Tiefe für Stellflächen und eine Feldzufahrt genutzt werden, sodass mit der vorliegenden eine gerade Bewirtschaftungskante entsteht. Somit ist nicht von einer Verschlechterung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten auszugehen. Die Zufahrt zum Feld für landwirtschaftliche Maschinen wird von der Planung nicht berührt, die Erreichbarkeit der Schläge ist somit auch weiterhin gegeben.

Hinsichtlich der zu pflanzenden Wiese ist bei der Auswahl der Arten auf die phytosanitären Belange der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu achten ist. Dem Grundsatz nach ist die Herstellung einer blütenreichen Wiese allerdings nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen für nebenliegende Ackerschläge verbunden.

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

1.3.2 Ortsplanung

Eine kurz- bzw. mittelfristige Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung ist aufgrund mangelnder Zugriffsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Eines der Planungsziele ist es, eine rein gewerbliche Nutzung der Flächen die auch das Wohnen wesentlich stört aufgrund der schutzwürdigen Strukturen in der Umgebung zukünftig planungsrechtlich auszuschließen. Langfristig ist es allerdings aufgrund der Lage des Areals das Ziel der Gemeinde, diese einer siedlungsbezogenen Nutzung in Form von Baugebieten, Freizeit- oder Grünflächen zuzuführen. Denkbar wäre mit Hinblick auf die umgebenden Nutzungsstrukturen eine Entwicklung von Wohn- bzw. Mischgebieten.

Für unmittelbare, konkrete Planungen besteht kein Zugriff auf die Flächen. Allerdings gilt insbesondere für Groß Schwülper aufgrund der grundzentralen Teilfunktion eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort herbeizuführen, um die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge auszulasten. Nur auf diese Art und Weise kann eine nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung der Versorgungsstrukturen gewährleistet werden.

Die Gemeinde prüft bei der Siedlungsentwicklung vorrangig und intensiv Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Flächen für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen im vorhandenen Siedlungskörper. Hierbei bestehen jedoch häufig Probleme bei der Flächenverfügbarkeit, sodass auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

2.0 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Inhalt und Ziele des Aufhebungsverfahrens

Das Verfahren hat das Ziel, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Braunschweiger Straße" sowie die örtliche Bauvorschrift für die Flächen des Geltungsbereiches von insgesamt rd. 2,1 ha aufzuheben. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aufgehoben wird, handelt es sich nur um eine teilweise Aufhebung. Die Baugebiete der westlich angrenzenden Wohnnutzungen, die bereits umgesetzt wurden, bleiben bestehen.

Von der Aufhebung betroffen sind schalltechnisch eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Verkehrs- und Grünflächen. Des Weiteren wurde eine Strauch-Baum-Hecke am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt. Die ausgewiesene Grünfläche im Süden des Plangebietes diene der geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sowie der Kompensation der Eingriffe.

Keine der Festsetzungen, auch nicht die der öffentlichen Erschließungsflächen, wurde für den Geltungsbereich der Aufhebung umgesetzt. Der derzeitige Zustand ist durch eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche geprägt.

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

Zusätzlich zu der Aufhebung erfolgt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche für eine Bushaltestelle sowie einer blütenreiche Wiese zur Kompensation im Umfang von jeweils rund 80 m².

Mit dem Bebauungsplan wurde eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Baukörper, Dächer und Einfriedungen im Plangebiet erlassen, diese wird für den Geltungsbereich vollständig aufgehoben. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans für diese Fläche soll die Beurteilung in Zukunft auf Grundlage des Einfügungsgebotes erfolgen.

Auswirkungen hinsichtlich des Umweltschutzes werden von der Aufhebung nicht hervorgerufen, da sowohl die festgesetzten Eingriffe als auch die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in einem Zug aufgehoben werden.

Hinsichtlich der neuen Bushaltestelle wird im selben Umfang die Anpflanzung und Unterhaltung eine blütenreiche Wiese festgesetzt, die Gemeinde erachtet die damit ermöglichten Eingriffe für ausgeglichen.

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufhebung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{3) 4)}
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die und planungsrechtliche Bestandssituation (Festsetzungen der das Gebiet überplanenden Bebauungspläne) der vorhandenen Bestandssituation gegenübergestellt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestand und Bewertung

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP ist der Geltungsbereich der Satzung als vorhandener Siedlungskörper enthalten. Naturräumliche Festlegungen für den Bereich oder seiner unmittelbaren Umgebung bestehen nicht.

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

³⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁴⁾ DIN 18005

⁵⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

Der Landschaftsrahmenplan bewertet den Planbereich lediglich mit einer Grundbeurteilung bzw. Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte bis eingeschränkte Leistungsfähigkeit) da es sich um den vorhandenen Siedlungsbereich von Groß Schwülper handelt. Eine Beeinträchtigung oder besondere Bedeutung liegt nicht vor, Maßnahmen werden ebenfalls nicht vorgegeben.

Der Aufhebungsbereich wird durch eine intensive Ackernutzung charakterisiert.

Da eine Inanspruchnahme entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans nicht stattgefunden hat und die Festsetzungen zu den Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen in einem Zuge aufgehoben werden, ist nicht mit negativen Auswirkungen im Rahmen der Planung auszugehen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für eine Bushaltestelle hervorgerufen werden, sind durch die festgesetzte blütenreiche Wiese ausreichend kompensiert.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für den Bereich und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Durch die Planung werden Gewerbegebiete sowie Erschließungsflächen aufgehoben, hierdurch werden wirtschaftliche Interessen benachteiligt. Die Gemeinde hält dies aber für angemessen, um langfristig die ohnehin bereits beeinträchtigte immissionschutzrechtliche Situation nicht weiter zu verschärfen.

Da ein weiteres Ziel der Planung ist, die Errichtung einer Bushaltestelle an der Braunschweiger Straße zu ermöglichen, geht die Gemeinde aufgrund der Verbesserung des Nahverkehrsangebotes von einer Zunahme der Bedeutung dieses Bereiches für die Schutzgüter aus.

c) Schutzgut Mensch

Durch die Planung soll u.a. die gewerbliche Inanspruchnahme der Flächen als städtebauliches Ziel nicht länger verfolgt werden. Rein planungsrechtlich ist daher im Zuge der Aufhebung mit einer Verringerung der potentiellen Immissionsbelastung in den umgebenden Wohngebieten zu rechnen.

Hinsichtlich der Funktion der Flächen für die Erholung wird sich durch die Aufhebung keine Veränderung einstellen. Sowohl Gewerbegebiete als auch Ackerflächen erfüllen keine Naherholungsfunktionen.

d) Bodenschutz

Altlasten im Aufhebungsbereich und seiner direkten Umgebung bestehen nach Erkenntnissen der Gemeinde nicht.

Die Funktionsbewertung der Böden im Plangebiet ist erheblich von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Hinzu kommt, dass ohne die vorliegende Aufhebung jederzeit eine intensive, bauliche Nutzung stattfinden könnte, welche die Böden durch Überbauung dauerhaft dem Naturhaushalt entziehen würde. Insofern ist durch die vorliegende Planung rein rechtlich gesehen von einer deutlichen Verbesserung der Bodenfunktionen auszugehen.

Im Bereich der neu ausgewiesenen Haltestelle hingegen werden die Funktionen des Bodens erheblich eingeschränkt. Diese Eingriffe werden allerdings durch die Ausweisung einer blütenreichen Wiese an der Braunschweiger Straße im selben Umfang ausreichend kompensiert.

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

e) Ortsbild

Dem Grundsatz nach ist durch die Aufhebung und dem damit verbunden Entzug des Baurechtes eine Bebauung der Flächen auszuschließen.

2.2.2 Entwicklungsprognose

Aktuell hätte nach Aufhebung des Plans somit die Beurteilung künftiger Vorhaben auf den Flächen nach § 35 BauGB zu erfolgen. Signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen sind somit nicht anzunehmen

Ein Aufhebungsverzicht würde keine wesentlichen Änderungen am Umweltzustand des Gebietes bewirken, die die Umsetzung der eingriffsbezogenen Festsetzungen mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen einherginge. Da aktuell kein Zugriff auf die Flächen besteht wäre allerdings mit einem weiteren Ausbleiben der Planungs-umsetzung zu rechnen.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt, bei einer Planumsetzung sowie bei einem Planverzicht würde dieser Zustand aller Voraussicht nach weiterhin fortbestehen, da auf die Flächen kein Zugriff besteht.

Würde die Gemeinde auf die Ausweisung einer Bushaltestelle an der Braunschweiger Straße verzichten, hätte dies sicher nachteilige Auswirkungen auf die Akzeptanz und Qualität des Nahverkehrs in Schwülper.

In Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden/ Wasser/ Luft/ Arten und Lebensgemeinschaften) ist bei der Umsetzung der Planung zumindest theoretisch von einer deutlichen Verbesserung auszugehen, da die planungsrechtlich mögliche, intensive Überbauung ausbleibt und die Flächen weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der neuen Bushaltestelle werden die Eingriffe durch die benachbart ausgewiesene blütenreiche Wiese ausreichend kompensiert.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Nach Gegenüberstellung der bauplanungsrechtlichen Regelungen vor und nach der Aufhebung bereitet die Aufhebung höchstüberwiegend keine Beeinträchtigungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter vor. Lediglich im Bereich der Bushaltestelle ist im Umfang von ca. 80 m² mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Überbauung auszugehen. Zum Ausgleich der Versiegelung wird direkt angrenzend eine Grünfläche mit entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation ausgewiesen.

Diese ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd und Abfuhr des Mähguts zu unterhalten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass eine solche Fläche an dieser Stelle entwickelt werden kann. Die Maßnahme kann gewährleistet werden, die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

2.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Aufgrund dem Ziel der Planung, die Gewerbegebiete samt Verkehrsflächen und Kompensation aufzuheben sowie eine Bushaltestelle an der Braunschweiger Straße zu ermöglichen, bestehen zur vorliegenden Planung keine sinnvollen Alternativen.

2.3 Zusatzangaben

2.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

2.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt bereitet die Aufhebung des Plans nicht vor.

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Verfahren hat das Ziel, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Braunschweiger Straße" sowie die örtliche Bauvorschrift für die Flächen des Geltungsbereiches von insgesamt rd. 2,1 ha aufzuheben. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aufgehoben wird, handelt es sich nur um eine teilweise Aufhebung. Die Baugebiete der westlich angrenzenden Wohnnutzungen, die bereits umgesetzt wurden, bleiben bestehen.

Von der Aufhebung betroffen sind schalltechnisch eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Verkehrs- und Grünflächen. Keine der Festsetzungen wurde für den Geltungsbereich der Aufhebung umgesetzt. Der derzeitige Zustand ist durch eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche geprägt.

Zusätzlich zu der Aufhebung erfolgt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche für eine Bushaltestelle sowie einer blütenreiche Wiese zur Kompensation im Umfang von jeweils rund 80 m².

Auswirkungen hinsichtlich des Umweltschutzes werden von der Aufhebung nicht hervorgerufen, da sowohl die festgesetzten Eingriffe als auch die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in einem Zug aufgehoben werden.

Hinsichtlich der neuen Bushaltestelle wird im selben Umfang die Anpflanzung und Unterhaltung eine blütenreiche Wiese festgesetzt, die Gemeinde erachtet die damit ermöglichten Eingriffe für ausgeglichen.

Aktuell hätte nach Aufhebung des Plans somit die Beurteilung künftiger Vorhaben auf den Flächen nach § 35 BauGB zu erfolgen. Signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen sind somit nicht anzunehmen

3.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Abwurfkampfmittel

Das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)** weist mit Schreiben vom 20.04.2018 darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** sowie die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** gaben mit Schreiben vom 28.06.2018 bzw. 23.07.2018 an, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Versorgungsträger befinden. Diese sind bei der Umsetzung/ Ausbauplanung zu berücksichtigen.

4.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Satzung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 26.03.2018 bis zum 27.04.2018 durchgeführt.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.04.2018 aufgefordert.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 21.06.2018 bis zum 23.07.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 13.06.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2018 bis 23.07.2018 öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den

.....

(Bürgermeister)

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
SCHRIFT, TEILWEISE 1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Landkreis Gifhorn Stellungnahme vom 24.07.2018

Zu o. g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Verfahrens- und Formvorschriften werden selbstverständlich eingehalten.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Bedenken oder Hinweise.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken oder Hinweise.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Der Begriff "Blühstreifen" (textliche Festsetzung Nr. 1) ist evtl. missverständlich. Blühstreifen werden in der Regel nach einer gewissen Zeit wieder in die Ackernutzung genommen. Dies ist hier vermutlich nicht gemeint. Auch sollte definiert werden, was unter "artgerechter Unterhaltung" zu verstehen ist. Wenn z. B. eine blütenreiche Wiese gemeint ist, wäre z. B. eine ein- bis zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts geeignet. Ob sich die Fläche an dieser Stelle entwickeln kann erscheint zweifelhaft. Unter Umständen wäre es sinnvoller einen entsprechenden Streifen entlang der Straße anzulegen. Die Maßnahme sollte durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag abgesichert werden.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt, die textliche Festsetzung wird konkretisiert. Die Sicherung der Maßnahme kann gewährleistet werden.

Begründung:

Die textliche Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass eine blütenreiche Wiese anzulegen ist. Diese ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd und Abfuhr des Mähguts zu unterhalten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass eine solche Fläche an dieser Stelle entwickelt werden kann. Die Maßnahme kann gewährleistet werden, die Flächen werden von der Gemeinde erworben.

Untere Abfallbehörde

Keine Bedenken oder Hinweise.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken oder Hinweise.

2	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme
4	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
SCHRIFT, TEILWEISE 1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

5 Wasserverband Gifhorn Stellungnahme vom 24.07.2018

keine Bedenken

6 Regionalverband Großraum Braunschweig keine Stellungnahme

7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 16.07.2018

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund der Planungsfläche in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht Hannover** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Den Planungsbereich befindet sich möglicherweise eine HEG Erdölleitung der

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Erdölförderbetrieb Eldingen, Groß Oesinger Straße 1, 29367 Steinhorst

Bei Erdöl-/ Erdgashochdruckleitungen ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.

Wir bitten Sie, das Unternehmen, auch zur genauen Lagebestimmung, am Verfahren zu beteiligen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Beschluss:

Die Hinweise zum Baugrund, sich daraus ggf. ergebenden Sicherungsmaßnahmen sowie zu möglicherweise im Geltungsbereich verlaufenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Da es sich höchstüberwiegend um die Rücknahme von Baugebieten und den dazugehörigen Straßenflächen handelt, ist keine Relevanz für die Planung erkennbar.

Der Betreiber der möglicherweise durch den Plangeltungsbereich verlaufenden Erdöltransportleitung wurde im Planverfahren beteiligt. Eine Betroffenheit der Belang durch die Planung besteht allerdings nicht.

8 REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
 BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
 SCHRIFT, TEILWEISE 1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG
 STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
 NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
 BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

9 DEA Deutsche Erdoel AG, Contracting & Survey Stellungnahme vom 21.06.2018

nicht berührt

10 ExxonMobil Production Deutschland GmbH Stellungnahme vom 25.06.2018

nicht betroffen

11 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Stellungnahme vom 28.06.2018

nicht betroffen

12 Neptune Energy Deutschland GmbH Stellungnahme vom 26.06.2018

nicht betroffen

13 Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG keine Stellungnahme

14 Abwasserverband Braunschweig keine Stellungnahme

15 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig keine Stellungnahme

16 Unterhaltungsverband Oberaller Stellungnahme vom 28.06.2018

nicht betroffen

17 Unterhaltungsverband Schunter keine Stellungnahme

18 Unterhaltungsverband Oker Stellungnahme vom 25.06.2018

Der Unterhaltungsverband Oker ist durch die Planungen betroffen, da er Gewässerunterhaltungspflichtiger für die Oker ist, die als Vorfluter für die beplanten Flächen dient.

Der Unterhaltungsverband Oker hat keine Einwendungen gegen die teilweise Aufhebung des Gewerbegebietes Braunschweiger Straße, da hierdurch eine weitere Belastung der Oberflächenabflüsse durch Versiegelung entfallen.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken oder Anregungen zur Planung nicht vorgebracht werden.

19 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme

20 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 20.07.2018

Zu der o. g. Bauleitplanung hatten wir mit Schreiben vom 02.05.2018 erstmalig Stellung genommen. Zwischenzeitlich wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt.

Im nördlichen Geltungsbereich erfolgt neu die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen für eine Bushaltestelle sowie eines Blühstreifens zur Kompensation.

Aus agrarstruktureller Sicht sind die beiden Maßnahme negativ zu bewerten, da die Bewirtschaftung der Ackerfläche im Bereich des nördlichen Vorgewendes durch die "auskragende" Bushalte- und Kompensationsfläche deutlich behindert wird. Mit großen Maschinen sind die entstehenden Ecken z. T. nicht mehr zu bewirtschaften. U. E. sollte mit dem Flächeninhaber bzw. Bewirtschafter der Fläche eine Einigung erzielt werden, dass zukünftig eine gerade Feldbegrenzung erhalten bleibt. Weiterhin muss die Zuwegung zum Feld mit heutigen Erntemaschinen weiterhin möglich sein.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
SCHRIFT, TEILWEISE 1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Beschluss:

Die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand des Trägers werden zur Beachtung bei der Umsetzung in den Begründungstext aufgenommen.

Begründung:

Die vorhandenen Leitungstrassen sind im Rahmen der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen und erforderlichenfalls in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu verlagern. Grundsätzlich steht dem Erhalt der Leitungen die Durchführung der geplanten Maßnahme aber nicht entgegen.

23 Deutsche Post AG keine Stellungnahme

24 Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH keine Stellungnahme

25 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 23.07.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.06.2018.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber der Planung vorgebracht werden. Die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand des Trägers werden zur Beachtung bei der Umsetzung in den Begründungstext aufgenommen.

Begründung:

Die vorhandenen Leitungstrassen sind im Rahmen der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen. Grundsätzlich steht dem Erhalt der Leitungen die geplante Maßnahme aber nicht entgegen.

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

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
 BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
 SCHRIFT, TEILWEISE 1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG
 STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
 NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG
30	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen (LNVG), Hannover	keine Stellungnahme
31	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 25.06.2018 keine Bedenken
32	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme
33	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme
34	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 22.06.2018 keine Anregungen bzw. Bedenken
35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 06.07.2018 Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Bei zukünftigen Planungen ist allerdings darauf zu achten, dass westlich und östlich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Gewerbebetriebe ansässig sind (Birkenweg 9a, Dachdecker und Tischler, Braunschweiger Straße 44, Maurer). Eine spätere Neuplanung als Wohngebiet ist daher zu vermeiden. Beschluss: Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Begründung: Eine kurz- bzw. mittelfristige Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung ist aufgrund mangelnder Zugriffsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Eines der Planungsziele ist es, eine rein gewerbliche Nutzung der Flächen die auch das Wohnen wesentlich stört aufgrund der schutzwürdigen Strukturen in der Umgebung zukünftig planungsrechtlich auszuschließen. Langfristig muss es allerdings aufgrund der Lage des Areals das Ziel der Gemeinde sein, diese einer siedlungsbezogenen Nutzung in Form von Baugebieten, Freizeit- oder Grünflächen zuzuführen. Denkbar wäre mit Hinblick auf die umgebenden Nutzungsstrukturen eine Entwicklung von Wohn- bzw. Mischgebieten. Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen etwaiger Bauleitpläne abzuarbeiten, sie betreffen die vorliegende Planung aber nicht.
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme
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 "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
 SCHRIFT, TEILWEISE 1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG
 STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
 NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)**

NR. TÖB STELLUNGNAHME
 BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

- | | | |
|-----------|---|----------------------------|
| 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 26.06.2018

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

38179 Schwülper OT Groß Schwülper – Braunschweiger Straße

Gesamtanzahl Pläne: 0

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

47 TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 25.06.2018

nicht berührt

48 Purena GmbH Stellungnahme vom 11.07.2018

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.
 In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbereich der Purena GmbH.
 Weitere Angaben entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon Netz GmbH.
 Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bezüglich der Planung vorgebracht werden.

Begründung:

Leitungsbestände des Trägers sind nicht vorhanden und die Einleitung einer Planung für den Geltungsbereich wird nicht beabsichtigt.

Die Avacon Netz GmbH ist am Planverfahren beteiligt worden. Ihre Stellungnahme wird beachtet.

- | | | |
|-----------|---|----------------------------|
| 49 | Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, über: SG Papenteich | keine Stellungnahme |
| 50 | Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter | keine Stellungnahme |
| 51 | Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungsplanung | keine Stellungnahme |

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
SCHRIFT, TEILWEISE 1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG
-----	-----	---------------	-----------------------

genen Nutzung in Form von Baugebieten, Freizeit- oder Grünflächen zuzuführen. Denkbar wäre mit Hinblick auf die umgebenden Nutzungsstrukturen eine Entwicklung von Wohn- bzw. Mischgebieten.

Für unmittelbare, konkrete Planungen besteht kein Zugriff auf die Flächen, dieser Umstand kann allerdings nicht einem generellen Planungsausschluss für andere Flächen in der Gemeinde gleichkommen. Insbesondere für Groß Schwülper gilt es, aufgrund der grundzentralen Teilfunktion eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort herbeizuführen, um die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge auszulasten. Nur auf diese Art und Weise kann eine nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung der Versorgungsstrukturen gewährleistet werden.

Natürlich prüft die Gemeinde bei der Siedlungsentwicklung vorrangig und intensiv Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Flächen für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen im vorhandenen Siedlungskörper. Hierbei bestehen jedoch häufig Probleme bei der Flächenverfügbarkeit, sodass auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Da es sich bei nahezu alle Flächen um den vorhandenen Siedlungskörper von Groß Schwülper um Landwirtschaftsflächen handelt, kann nachvollziehbarerweise der Zugriff auf landwirtschaftliche Nutzflächen im Zuge neuer Baugebietsausweisungen nicht verhindert werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass stets die Einigung mit dem entsprechenden Landwirt die Voraussetzung für eine Inanspruchnahme bildet, versucht die Gemeinde hierbei vordringlich auf Flächen zurückzugreifen, die aus unterschiedlichen Gründen schlecht zu bewirtschaften sind oder nur niedrige bis mittlere Ertragszahlen aufweisen.

IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn **keine Stellungnahme**

Nachbargemeinden

N1 Stadt Braunschweig **keine Stellungnahme**

N2 Gemeinde Wendeburg **keine Stellungnahme**

N3 Gemeinde Adenbüttel **keine Stellungnahme**

N4 Gemeinde Vordorf **Stellungnahme vom 28.06.2018**

nicht berührt

Stellungnahmen Dritter sind während des Planverfahrens nicht vorgebracht worden.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
SCHRIFT, TEILWEISE AUFHEBUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			1
1	Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 24.07.2018	1
2	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	1
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme	1
4	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme	1
5	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 24.07.2018	2
6	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	2
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 16.07.2018	2
8	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme	2
9	DEA Deutsche Erdoel AG, Contracting & Survey	Stellungnahme vom 21.06.2018	3
10	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 25.06.2018	3
11	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 28.06.2018	3
12	Neptune Energy Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 26.06.2018	3
13	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme	3
14	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme	3
15	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	3
16	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 28.06.2018	3
17	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	3
18	Unterhaltungsverband Oker	Stellungnahme vom 25.06.2018	3
19	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	3
20	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 20.07.2018	3
21	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	4
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 28.06.2018	4
23	Deutsche Post AG	keine Stellungnahme	5
24	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	keine Stellungnahme	5
25	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 23.07.2018	5
26	WOBCOM GmbH	keine Stellungnahme	5
27	LEA GmbH, Hannover	keine Stellungnahme	5
28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	5
29	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	5
30	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen (LNVG)	keine Stellungnahme	6
31	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 25.06.2018	6
32	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme	6
33	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme	6
34	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 22.06.2018	6
35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme	6
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 06.07.2018	6
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme	6
38	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	6
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	6
40	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	6
41	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	6
42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme	7
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	7
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme	7
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	7
46	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 26.06.2018	7
47	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 25.06.2018	7
48	Purena GmbH	Stellungnahme vom 11.07.2018	7

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRAUNSCHWEIGER STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVOR-
SCHRIFT, TEILWEISE AUFHEBUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

49	Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister	keine Stellungnahme	7
50	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter	keine Stellungnahme	7
51	Samtgemeinde Papenteich als Träger d. F-Planung	keine Stellungnahme	7
Interessenverbände			8
IV1	KONU im Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 23.07.2018	8
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	Stellungnahme vom 16.07.2018	8
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme	8
Nachbargemeinden			9
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	9
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme	9
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme	9
N4	Gemeinde Vordorf	Stellungnahme vom 28.06.2018	9