



## Gänderte Planinhalte neu:

### Textliche Festsetzungen

- 1.1 Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gilt:  
Auf der ausgewiesenen Sondergebietsfläche ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal je 100 m<sup>2</sup> bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Nutzungen zulässig.
- 1.3 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind Vergnügensstätten und Spielhallen unzulässig.

Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Groß Schwülper

**Sondergebiet Poststraße**

**1. Änderung  
Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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

# Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Poststraße", 1. Änderung



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



Stand: 05/ 2014  
§ 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

---

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1	Ver- und Entsorgung	5
2.2	Brandschutz	6
2.3	Umweltbelange	6
<b>3.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>6</b>
<b>4.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>

## 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 und lediglich die Umstrukturierung und Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen eines Sondergebietes für Einzelhandel vornimmt, 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. 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.

## **1.2 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 "Sondergebiet Poststraße", der am 31.07.1996 rechtskräftig wurde. Die Änderung wird erforderlich, um die sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen sollen auf insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> begrenzt werden und gleichzeitig Dienstleistungen zugelassen sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen werden.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1 wird neu gefasst. Alle weiteren Planinhalte zu Art und Maß der baulichen Nutzung so wie die zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert.

Da es sich dabei um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es handelt sich dabei um die Widernutzbarmachung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes in der Ortsmitte. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich 0,20 ha beträgt, ist die Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, besteht, 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.

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.

Der Planbereich liegt in Mitten der bebauten Ortslage. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erstreckt sich weitere Bebauung in der 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 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 wurde.

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

---

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Poststraße" wurde am 31.07.1996 rechtskräftig. Dort ist lediglich eine Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> und eine sonstige Wohnnutzung zugelassen.

Nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes soll das bestehende Gebäude neben kleinen Geschäften, wie z.B. eines Blumenladens künftig auch durch ein Fitnessstudio genutzt werden. Insofern wird der Zulässigkeitskatalog entsprechend erweitert. Alle übrigen Planinhalte des Bebauungsplanes insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung gelten weiterhin unverändert.

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 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes hat bereits ein Blumenladen einen Teil des Gebäudes übernommen. Um den Leerstand in Mitten des Ortes zu vermeiden, wird es erforderlich, neben Einzelhandelsnutzungen auch Dienstleistungen für soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen. Um die Einzelhandelsstruktur zu steuern werden an dem Standort künftig maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einer jeweiligen Größe von je maximal 100m<sup>2</sup> zugelassen. Darüber hinaus soll ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen der Gesundheit dienenden Dienstleistungen ermöglicht werden. Um zentral im Ort die Entstehung von Spielhallen oder ähnlichem zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen. Um dies in die Festsetzungen umzusetzen wird die alte textliche Festsetzung Ziffer 1 durch die neuen textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1 bis 1.3 ersetzt. Die textlichen Festsetzungen Ziffer 2 bis 7 des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch weiterhin und regeln den Immissionsschutz und die Bepflanzung des Geländes.

Die weiteren zeichnerischen Planinhalte des Bebauungsplanes "Sondergebiet Poststraße" gelten ebenfalls weiterhin 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.

## 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.0,70 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel" und ein allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von 0,3 festgesetzt ist. Diese Festsetzungen werden dem Grunde nach unverändert übernommen. Durch die Reglementierung der zulässigen Verkaufsfläche und das Zulassen von Dienstleistungen kommt es nicht zu neuen Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird nicht verändert.

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 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet "Einzelhandel"	0,30 ha	44 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,39	56 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,69 ha</b>	<b>100 %</b>

## 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 23.05.2014 teilt die **Untere Wasserbehörde beim Landkreis 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. B-Planänderung 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.

---

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 9.2 Umwelt des Landkreises Gifhorn (Tel. 0537 / 82 684-691).

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Mit Schreiben vom 06.05.2014 teilt die LGLN Regionaldirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst Folgendes mit:

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.

---

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **5.1 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.

---

### **5.2 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.

---

**5.3 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 25.04.2014 bis zum 26.05.2014 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

---

**6.0 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 25.04.2014 bis 26.05.2014 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)