

Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



Die Bürgermeisterin

info@gemeinde-schwuelper.de

Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8A, 38179 Schwülper

12.09.2025

- 1) An die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 2) Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) "Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 3. Änderung „Gewerbegebiet Braunschweiger Straße“ der Gemeinde Schwülper

- Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -
für das in der Anlage dargestellte Gebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schwülper stellt den o. g. Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift auf mit dem Ziel, um im Süden der bestehenden Ortslage von Groß Schwülper für bebaute Areale den städtebaulichen Regelungskatalog zeitgemäß anzupassen und eine bisher unbebaute Fläche für eine Entwicklung von Wohnbebauung heranzuziehen.

Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Die betroffenen Umweltbelange wurden überschlägig abgeprüft.

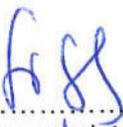
Sie werden daher hiermit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und gebeten, sich **bis zum 13.10.2025** zu den von Ihnen zu vertretenden Belangen zu äußern und Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits **eingeleitete Planungen** und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können bzw. welchen **Umfang und Detaillierungsgrad die überschlägige Prüfung der Umweltbelange** – als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung – aus der von Ihnen fachlich zu vertretenden Sicht haben sollte.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme direkt an: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig, die das Planverfahren für die Gemeinde koordiniert. Stellungnahmen können vorzugsweise auch per E-Mail an stadtplanung@dr-schwerdt.de gesendet werden.

Liegt bis zum Ende der Frist keine Stellungnahme vor, geht die Gemeinde davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Wenn Sie weitere Unterlagen oder Informationen zu der Planung benötigen, setzen Sie sich bitte mit dem Büro Dr. Schwerdt in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen


.....
(Bürgermeisterin)



Anlagen

VERTEILER **Stand: § 13a/ § 3 (1)/ § 4 (1) BauGB**
Bebauungsplan "Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift,
zugleich 3. Änderung "Gewerbegebiet Braunschweiger Straße"
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn
ortsplanung@gifhorn.de + **Papierexemplare** 2-fach
2. NLSfBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
poststelle-wf@nlsfbv.niedersachsen.de
3. NLSfBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
poststelle@nlsfbv.niedersachsen.de
4. NLSfBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
luftverkehr@nlsfbv.niedersachsen.de
5. Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), NL Nordwest, Außenstelle Hannover, Gradestraße 18, 30163 Hannover
FU-NOW-AS-H-Poststelle@autobahn.de
6. NLWKN – Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Rudolf-Steiner-Straße 5, 38120 Braunschweig
Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de
7. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn
info@wvgf.de
8. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
toeb@regionalverband-braunschweig.de
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
toeb-beteiligung@lbeq.niedersachsen.de
10. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
gifhorn@remondis.de
11. Harbour Energy / Wintershall Dea Deutschland GmbH, Am Lohsepark 8, 20457 Hamburg
plananfragen@harbourenergy.com
12. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover
landabteilung@exxonmobil.com
13. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Pasteurallee 1, 30665 Hannover
plananfragen@gasunie.de
14. Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover
anfrage@neptuneenergy.de
15. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover
landangelegenheiten@vermillionenergy.com
16. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V., Herrenstraße 6, 30159 Hannover
info@lee-nds-hb.de
17. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück
info@abwasserverband-bs.de
18. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig
wsa-mlk-esk@wsv.bund.de
19. Aller-Ohre-Ise-Verband, Dannenbütteler Weg 100, 38518 Gifhorn
sekretariat@aoi-verband.de
20. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenberg 1a, 38154 Königslutter am Elm
info@schunterverband.de + **Papierexemplar**
21. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau
hubertus.koehler@t-online.de
22. ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Team Ländliche Entwicklung, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
bst.braunschweig.leu@lwk-niedersachsen.de
24. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
25. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de
26. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Herr Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 2, 22297 Hamburg
d.philipp@dfmg.de
27. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
CRE-Germany_PM_SPO@dpdhl.com
28. DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
DB_DBImm_NL_HMB.Postfach@deutschebahn.com
29. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover
koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de
30. WOBKOM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg
info@wobcom.de
31. LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
info@lea-niedersachsen.de
32. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
toeb.ni@bundesimmobilien.de
33. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
34. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover
info@lnvg.de
35. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg
netzplanung@lsw-netz.de
36. Nds. Landesforsten – Forstamt Görhde, König-Georg-Allee 6, 29473 Görhde
Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de
37. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Braunschweig, Katasteramt Gifhorn, Bahnhofstraße 2, 38518 Gifhorn
Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de
38. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Landesvermessung und Geobasisinformation, Landesbetrieb, FG 232 – Festpunktfelder, Podbielskistraße 331, 30659 Hannover
festpunkte@lgl.niedersachsen.de

39. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de
40. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover
bpold.hannover@polizei.bund.de
41. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
42. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg
bauleitplanung@hwk-bls.de
43. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg
michael.wilkens@ihklw.de; jan.weckenbrock@ihklw.de
44. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig
info@fbwe.de
45. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn
service@vlq-gifhorn.de
46. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
beate.rischer@bistum-hildesheim.de
47. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eyzelkamp 4, 38518 Gifhorn
liegenschaften.ka.gifhorn@evlka.de
48. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn
nur Papierexemplar
49. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig
poststelle@sb-bs.niedersachsen.de
50. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn
poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de
51. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
fremdplanung@avacon.de@avacon.de
52. Avacon Wasser GmbH, Ohrleber Weg 5, 38364 Schöningen
silke.tuster@avacon-wasser.de
53. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte
Bauleitplanung-Mitte@TenneT.eu
54. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Ordnungs- und Standesamt, Hauptstraße 15, 38527 Meine
maguhn@papenteich.de
55. Samtgemeindebürgermeisterin als Örtliche Zivilschutzleiterin, über: Samtgemeinde Papenteich, Hauptstraße 15, 38527 Meine
Samtgemeindebuergemeisterin@papenteich.de
56. Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung, Hauptstraße 15, 38527 Meine
markus.pape@papenteich.de

Sonstige Interessenverbände

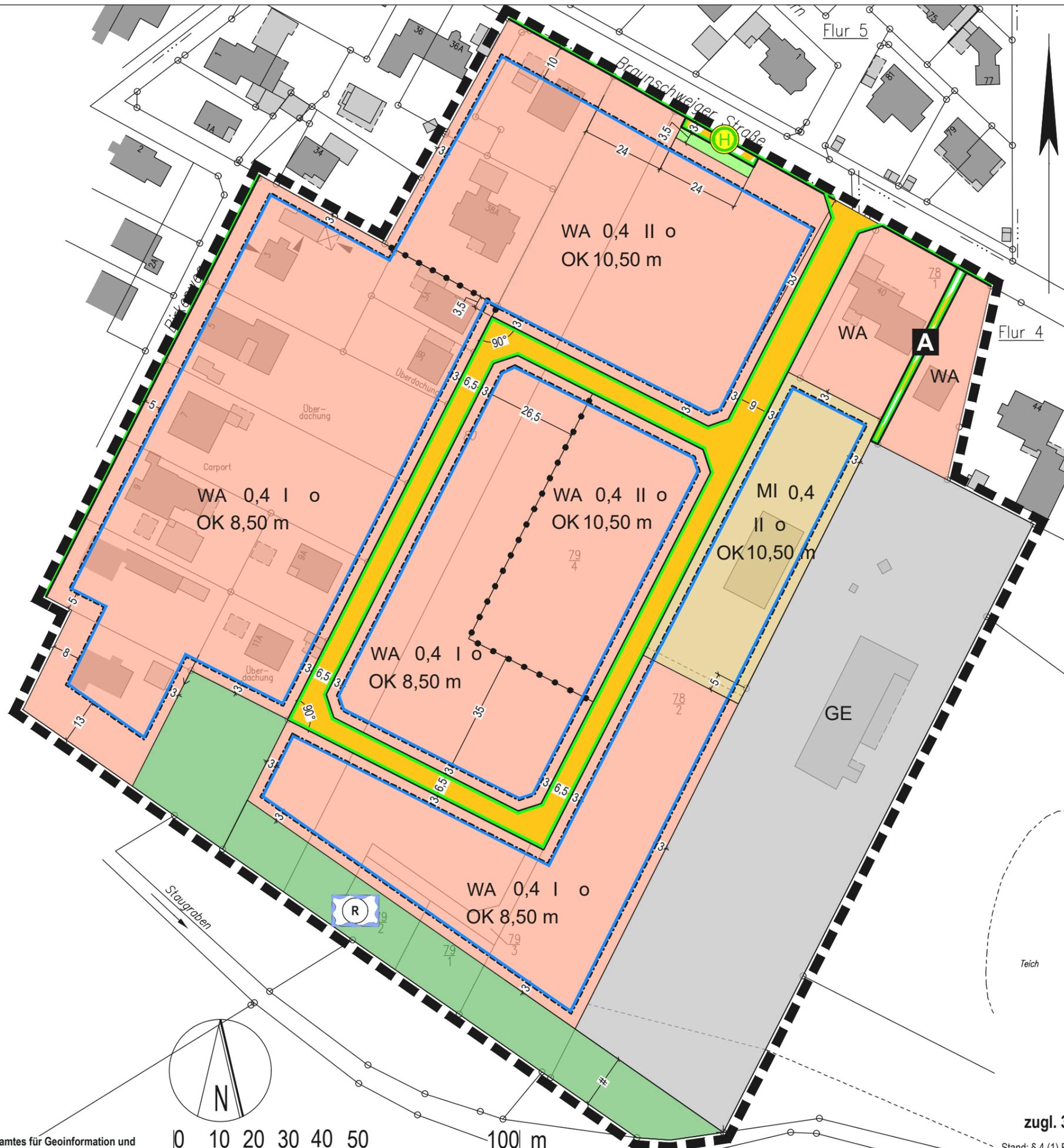
- IV1 KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn, Frau Stefanie Hillmann, Lüben 29, 29378 Wittingen
konu@gmx.de
- IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de
- IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de

Nachbargemeinden

- N1 Stadt Braunschweig, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig
entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de
- N2 Gemeinde Wendeburg, Am Anger 5, 38176 Wendeburg
wagner@wendeburg.de
- N3 Gemeinde Adenbüttel, Thiberg 4a, 38528 Adenbüttel
gemeinde@adenbuettel.de
- N4 Gemeinde Vordorf, Weststraße 13, 38533 Vordorf
info@vordorf.de

Angefertigt im Oktober 2018
 durch Skuba, VTL
 Auftragsnr. 2018-8026
 Gemarkung Gr. Schwülper
 Flur 4
 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)



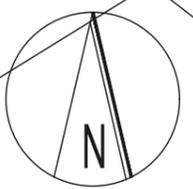
Flur 4

Flur 5

Braunschweiger Straße

Staugraben

Teich



Gemeinde Schwülper
 Ortsteil Groß Schwülper
 Braunschweiger Straße
 mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
 Baugebungsplan der Innenentwicklung
 Stand: § 4 (1) BauGB

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiet



Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl - Dezimalzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer



Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 4 (1) BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Anliegerstraße



Haltestelle, Bus

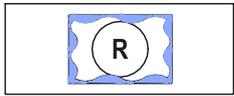
Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

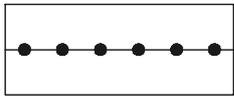


Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 4 (1) BauGB

Textliche Festsetzungen

Die Folgenden Festsetzungen gelten für die Flächen des qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Baugebiete des einfachen Bebauungsplans richtet sich nach dem Einfügungsgebot.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
 - a) Gartenbaubetriebe,
 - b) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhen baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Der konkrete Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung bildet die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 2.2 Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen wie Schachtköpfe, Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang überschritten werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

- 2.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Grundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.4 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in den Allgemeinen Wohngebieten wie folgt bestimmt, zugelassen sind:
 - a) eine Wohneinheit je 400 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern,
 - b) eine Wohneinheit je 300 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte.
 - c) eine Wohneinheit je 250 m² Grundstücksfläche bei einem Reihen- bzw. Mehrfamilienhaus.
- 2.5 Hiervon ausgenommen kann eine weitere Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese mit bis zu maximal 30% der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude erkennbar unterordnet.

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift**

**zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stand: § 4 (1) BauGB

Park- und Stellplätze

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 2.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig.
- 2.7 Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

3 Grünordnung

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Zur Sicherstellung eines durchgrünten Wohngebietes ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
 - a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
 - b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.
- 3.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.
- 3.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine blütenreiche Wiese durch jährliche Aussaat mit standortheimischen Arten anzulegen. Diese ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd und Abfuhr des Mähguts zu unterhalten.
- 3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens gem. hydraulischer Berechnungen zur Sammlung und gedrosselten Abgabe des im Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers zulässig.

4 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Das anfallende Niederschlagswasser von den vorher unbebauten Flächen im Plangebiet und von den neuen Verkehrsflächen ist, soweit möglich, auf den Freiflächen zu versickern. Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, ist gem. hydraulischen Berechnungen zu sammeln, in Rückhalteinrichtungen aufzunehmen und gedrosselt mit dem Abflusswert in die Vorflut abzugeben, welcher der unversiegelten Fläche des Plangebietes entspricht - 3l/s*ha.
 - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

5 Immissionsschutz

- wird später ergänzt

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift**

**zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stand: § 4 (1) BauGB

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

Die Folgenden Gestaltungsvorgaben gelten für die Flächen des qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Baugebiete des einfachen Bebauungsplans richtet sich nach dem Einfügungsgebot.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Braunschweiger Straße". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach zugelassen. Krüppelwalm sind allerdings so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
- (2) Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)
- (3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer geringeren Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.
- (4) Die Dacheindeckung darf nur aus einem Material bestehen. Aneinandergebaute Hauptanlagen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind in Bezug auf die Art- und Neigung sowie des Materials einheitlich auszuführen.
- (5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
- (6) Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer sofern diese begrünt werden und/oder der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen (Mindestens 50 % der Grundfläche als Modulfläche).

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift**

**zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stand: § 4 (1) BauGB

- (7) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/ Photovoltaik) genutzt werden.
- (8) Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.
- (2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
- (3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Braunschweiger Straße
mit örtlicher Bauvorschrift**

**zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stand: § 4 (1) BauGB

Angefertigt im Oktober 2018
 durch Skuba, VTL
 Auftragsnr. 2018-8026
 Gemarkung Gr. Schwülper
 Flur 4
 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)



Senioren Wohnen:
 - 60 Wohnungen
 - 20 Wohnungen pro Haus
 - gr. Gemeinschaftsraum/
 concierge zwischen 2
 Häusern

Senioren Bungalows:
 - 9 Bungalows für
 Senioren
 - Bungalows als
 Doppelhäuser/
 Reihenhäuser mit
 Carport

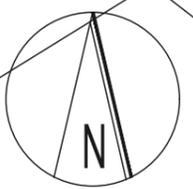
Senioren Wohnpark:
 - 28 Wohnungen
 - 2 WGs (à 12 Plätze)
 - Ambulanter Dienst

**Gemeinde Schwülper
 Ortsteil Groß Schwülper
 Braunschweiger Straße
 mit örtlicher Bauvorschrift
 zugl. 3. Änderung Gewerbegebiet Braunschweiger Straße
 Bebauungsentwurf**

Stand: § 4 (1) BauGB

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

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 © (2018)



Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Braunschweiger Straße" zugl. 3. Änderung "Gewerbegebiet Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 07/ 2025
§§ 13a/ 3 (1)/ 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	8
2.0	Planinhalt/ Begründung	9
2.1	Baugebiete	9
2.2	Verkehrsflächen	12
2.3	Ver- und Entsorgung	13
2.4	Grünflächen/ Waldabstand	13
2.5	Brandschutz	14
2.6	Immissionsschutz	14
3.0	Umweltbelange	16
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	16
3.2	Altablagerungen	17
3.3	Immissionsschutz	18
3.4	Denkmalschutz	18
4.0	Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	19
5.0	Flächenbilanz	20
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
7.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	21
7.3	Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	21
8.0	Verfahrensvermerk	21

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 25.08.2023 rd. 7.500 Einwohner, wovon ca. 3.430 auf den zentralen Ortsteil Groß Schwülper entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 25.000 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Für die Gemeinde Schwülper gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm ¹⁾ sowie das regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) ²⁾ für den Großraum Braunschweig. Hiernach 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).

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der von Lagesbüttel kommende Bickgraben/ Beeke. Es handelt sich um Gewässer II. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für Wald, die mit der Signatur als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Erholung überlagert 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 den Ortschaften 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 erfolgt durch die im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Hauptverkehrsstraßen: Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der bebauten Ortslage von Groß Schwülper an der Braunschweiger Straße (K 104). Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst, es handelt sich teilweise um den vorhandenen Siedlungsbereich

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

von Groß Schwülper. Es wird auch eine Fläche erfasst, die als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen ist.

Von der Planaufstellung sind teilweise bereits bebaute Areale und eine Freifläche betroffen. Ziel der Planung ist es, für die vorhandenen Gebiete eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Für die unbebauten Flächen sollen aufgrund ihrer Lagegunst eine Wohnbebauung realisiert werden.

Nördlich grenzt an das Plangebiet mit der Kreisstraße eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Z: Kap. IV 1.4 (2)) an. Zugleich verläuft entlang der Braunschweiger Straße ein regional bedeutsamer Radwanderweg (Z: Kap. II 2.4 (12/13) + IV 1.4 (2)). Bei dem bebauten Areal im nordwestlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um eine bauleitplanerisch gesicherte Fläche.

Für den zentralen Bereich, der noch unbebaut ist, wurde der bestehende Bauleitplan aufgehoben. Der südöstliche Bereich ist Bestandteil der bebauten Ortslage. Es handelt sich um den vorhandenen Siedlungsbereich.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich mit den Niederungen der Schunter im Bereich der Mündung in die Oker Gebiete mit unterschiedlichen Restriktionen. Hier befindet sich das Naturschutzgebiet "Nördliche Okeraue zwischen Hülperode und Neu-brück" (NSG BR 00099), welches zugleich als FFH-Gebiet (Natura 2000) "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (3021-331) europäischen Artenschutz abbildet. Die Gebiete befinden sich in einer Entfernung von 30 m zur südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches. Dementsprechend sind die Flächen in den Darstellungen der Regionalplanung als Vorranggebiet für Natura 2000 (Z: Kap. III 1.3 (1)) sowie für die Natur- und Landschaft (Z: Kap. III 1.4 (6/8)) enthalten. Hinzu kommt eine Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für die Erholung (G: Kap. III 2.4 (5)).

Südöstlich bis südwestlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich Flächen, die als Wald nach den NWaldLG anzusprechen sind auch wenn diese nicht als Vorbehaltsgebiete für Wald in den Darstellungen enthalten sind. Zu Waldrändern sollte auf Grundlage der Raumordnung mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand von Mindestens 100 m eingehalten werden. Es ist aber zu erwähnen, dass sich innerhalb dieser 100 m Radien zu diesen Waldflächen im Bestand bereits störende Nutzungen befinden – die Beeinträchtigung also schon vorhanden ist. Als Planungsgrundsatz soll er für den Regelfall gelten und insbesondere vor bisher unbeeinträchtigten Waldgebieten eingehalten werden.

Generell ist die Gemeinde der Ansicht, dass zu Waldrändern mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand von 100 m eingehalten werden sollte. Dieser raumordnerischer Grundsatz kommt aber im vorliegenden Fall aus Sicht der Gemeinde nicht zum Tragen, da es sich um Wald handelt, der bereits teilweise unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzt und mit der vorliegend geplanten Neubebauung kein weiteres Heranrücken an die bereits beeinträchtigten Waldränder vorbereitet wird. Zudem war mit der anhaltenden Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde eine bauliche Entwicklung der Fläche bereits vorkonstruiert. Der Plangeber ist der Ansicht, dass eine bauliche Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht sinnvoll und anderen Möglichkeiten der Baulandbereitstellung vorzuziehen ist.

Daher wurde bei der Ausweisung der Baugebiete und Definition der überbaubaren Grundstücksflächen auf die unmittelbare Gefahrenabwehr abgestellt, die sich im Wesentlichen daran orientiert, dass durch die Wahl der Abstände das Potential für Personen- oder Sachschäden durch Baumfälle auf ein niedriges Maß reduziert ist. Für den

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

bereits bebauten Bereich wurden die festgesetzten Abstände aus dem Urplan übernommen. Die Abstandsflächen definierten sich im Wesentlichen durch private Grünflächen, für die Retentionsanlage sowie durch die Baugrenzen bzw. es wird die bereits festgesetzte Grenze aufgegriffen.

Außerdem befindet sich in einer Entfernung von rd. 100 m südwestlich das förmlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Oker (UESG 723). In der Regionalplanung repräsentieren dieses Überschwemmungsgebiet und die Überflutungsflächen der Schunter Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (Z: Kap. III 2.5.4 (4)).

Wohnraumbereitstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Groß Schwülper, aber auch zur Entlastung des Grundzentrums Meine innerhalb der Samtgemeinde Papenteich dient. So besitzt die Ortschaft Groß Schwülper nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Regionalverbandes Großraum Braunschweig grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde, die sich u. a. auf die Übernahme der Bereitstellung von Wohnentwicklungsflächen beziehen (siehe Pkt. 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung).

Der Zweckverband Großraum Braunschweig setzt als Träger der Regionalplanung für den "Inneren Bedarf" 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/ Jahr an. Bezogen auf die Einwohner Groß Schwülpers entspricht das einem Bedarf von ca. 10 Wohneinheiten pro Jahr. Für den Zielzeitraum des Bebauungsplanes, der hier mit 5 bis 10 Jahren angenommen wird, ergibt sich somit ein Bedarf an 50 bis 100 Wohneinheiten. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs wurde 2020 der Bebauungsplan für das Baugebiet "Dösse II2 aufgestellt, das schätzungsweise die Entstehung von ca. 50 Wohneinheiten ermöglicht hat. Dieses Baugebiet ist aber bereits weitgehend umgesetzt, sodass der kurzfristige Bedarf zur Entwicklung eines weiteren Baugebietes festzustellen ist.

Die vorliegende Planung wird bei einer vollständigen Umsetzung unter Berücksichtigung der Neubebauung und Nachverdichtungen, zur Bereitstellung von ca. 60 Wohneinheiten und somit zur Deckung der Bedarfsnachfrage für die kommenden ca. 6 Jahre führen.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang unter der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Innenbereich. Da die Gemeinde bei der Umsetzung der Planung zu den sensiblen Bereichen mit der Bebauung einen größeren Abstand einhält, als die vorhandene Siedlungskante, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen Flächennutzungsplan, der für die Gemeinde mit dem Stand der 11. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.04.2023 wirksam ist.

Das Entwicklungsgebot wird in einigen Teilen des Geltungsbereiches bereits eingehalten, da die festgesetzten Wohn- und Gewerbegebiete mit den Darstellungen von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan deckungsgleich sind. Für den größeren, zentralen Teil des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

von Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebiet auf bisher gewerblicher Baufläche. Da der vorliegende Bebauungsplan aber im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Der Urplan 2Gewerbegebiet Braunschweiger Straße2 wurde am 29.08.1997 rechtskräftig und setzt die bestehenden Wohngebiete am Birkenweg sowie in den hinterliegenden Bereichen fest. Außerdem wurden in dem bisher unbebauten Areal eingeschränkte Gewerbegebiete für eine bauliche Entwicklung ausgewiesen.



Da die gewerbliche Entwicklung in der Folge aber ausblieb und auch zwischenzeitlich weder aus immissionsschutzrechtlicher noch aus städtebaulicher Sicht weiterverfolgt wird, wurden die Gewerbegebiete, die Erschließung und die Retentionsfläche – der

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

ganze südöstliche Teil des Bauleitplans mit Bekanntmachung vom 28.02.2019 aufgehoben. Lediglich die planerische Absicherung einer Bushaltestelle an der Braunschweiger Straße verblieb innerhalb der Aufhebungsfläche.

Da die somit entstandene, unbeplante Außenbereichsfläche im Innenbereich für die Bereitstellung von Wohnraum herangezogen werden soll, erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung. Die Gemeinde trägt damit einen Anteil dazu bei, Potentiale für Nachverdichtungen innerhalb der Siedlungsbereiche zu aktivieren. Somit wird der Zugriff auf die freie Landschaft für die Befriedigung der Nachfrage nach Bauland reduziert.

Mit der Planung soll außerdem gewährleistet werden, dass das neu entstehende Wohnquartier auf der bisher unbebauten Fläche aber auch zukünftige Nachverdichtungen und Ersatzneubauten unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstehen. Damit wird auch sichergestellt, dass zukünftige bauliche Entwicklung unter den Gesichtspunkten aktueller Planungsstandards stattfinden.

Des Weiteren erfasst der vorliegende Bebauungsplan am südöstlichen Rand bestehende Bebauung als Mischgebiet bzw. die vorhandene Wohnbebauung an der Braunschweiger Straße sowie die gewerbliche Nutzung (Betonwerk) als "einfacher Bebauungsplan", da für diesen Bereich bisher keine planungsrechtliche Absicherung Bestand. Die Zulässigkeit von Vorhaben abseits der Festsetzungen orientiert sich am Einfügungsgebot.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden dabei z. T. aus dem baulichen Bestand abgeleitet aber auch anhand der Vorstellungen der Gemeinde zur städtebauliche Gliederung des Areals entwickelt. Die Festsetzungen für den baulichen Bestand wurden hinsichtlich der zeitgemäßen Gültigkeit überprüft und ggf. angepasst. Die zugrundeliegende Ordnungsvorstellung sieht verdichteter Bauformen im Bereich der Braunschweiger Straße und lockere Bebauungsstrukturen in Richtung Süden vor. Der Umfang der Versiegelung beläuft sich insgesamt durch die planungsrechtlichen Überbauungen durch Hauptanlagen zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Allerdings besteht rd. die Hälfte der Bebauung bereits weshalb die Gemeinde gute Gründe sieht, warum die tatsächliche Neuversiegelung durch Hauptanlagen unter dem Schwellenwert von 20.000 m² bleiben wird.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Rahmen einer überschlägigen Ermittlung abgeprüft.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann auch deshalb Anwendung finden, da nur Flächen einbezogen werden, die dem Innenbereich zuzuordnen sind oder sog. "Außenbereich im Innenbereich" darstellen.

Außerdem dient die Planaufstellung der planerischen Absicherung von Nachverdichtungspotentialen unter Aspekten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Bereitstellung von Wohnraum.

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 nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") ist nicht zu erkennen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet "Okertal" befindet sich zwar nur wenige hundert Meter südwestlich des Plangeltungsbereiches, aufgrund der Abstände und der festgesetzten Grünflächen als Waldabstand sind signifikante Beeinträchtigungen der Schutzgebietskulisse, über das bestehende Maß hinaus, nicht zu erwarten.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen, um die Dächer und Einfriedungen in Bezug auf eine einheitliche Gestaltung für diesen Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgefüges von Groß Schwülper zu regeln.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Süden der bestehenden Ortslage von Groß Schwülper für bebaute Areale der städtebauliche Regelungskatalog zeitgemäß angepasst und eine bisher unbebaute Fläche für eine Entwicklung von Wohnbebauung herangezogen werden.

Die Ver- und Entsorgung der unbebauten Flächen kann problemlos durch die Einbindung in die bestehenden Systeme gewährleistet werden. Die Ver- und Entsorgung der bereits bebauten Flächen besteht bereits. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

Durch die Planung ist eine signifikante Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Groß Schwülper anzunehmen. Zum einen werden durch die Anpassung der städtebaulichen Regelungen für bestehende Gebiete an zeitgemäße Planungsstandards zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht. Zum anderen liegt das Hauptaugenmerk hier auf der baulichen Realisierung der bisher gänzlich unversiegelten Areale. Rein planungsrechtlich geht mit der Neuordnung und planerischen Absicherung bestehender Bebauung und der Neuausweisung eines Wohngebietes eine Zunahme der Versiegelung einher, die auch dazu führt, dass sich die Menge Niederschlagswasser erhöht, die von den Grundstücken abfließt. Dennoch sollte es das Ziel sein, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Für eine zentrale Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers, dass nicht versickert werden kann, erfolgt die Ausweisung einer Rückhalteanlage im südlichen Bereich des Plangebietes.

Zur Würdigung der immissionsschutzrechtlichen Ausgangslage erfolgt auch die erstmalige, planungsrechtliche Erfassung der vorhandenen Wohnbebauung im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches und der vorhandenen Gewerbenutzung im Südosten. Außerdem werden vorhandene gemischte Nutzungsstrukturen als Zäsur erfasst. Die Gemeinde zieht sich in der Abwägung darauf zurück, dass das bestehende Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen im Bestand funktioniert. Ggf. ist im Rahmen der weiteren Planaufstellung eine gutachterliche Expertise einzuholen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Auch wird mit der Planung kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt erstmalig vorbereitet. Von der geplanten Wohnbebauung gehen ebenfalls keine erheblichen Lärmbelastungen aus.

Die Gemeinde erlässt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift, um den Gestaltungsspielraum für die Hauptbaukörper und Einfriedungen entsprechend dem vorhandenen Ortsbild einzuschränken.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung in den Bereichen zu erwarten, in denen eine erstmalige Überbauung ermöglicht wird. Aufgrund des Baurechtskompromisses gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten diese im beschleunigten Verfahren aber ohnehin als bereits erfolgt bzw. zulässig. Da die Gemeinde im Sinne des durchgrünten Ortscharakters Anpflanzungen allerdings für notwendig erachtet, wird ein grundstücks- und versiegelungsbezogener Ausgleich in Bezug auf die Hauptanlagen festgesetzt.

Im Vordergrund stehen allerdings die positiven Effekte der Planung durch die Bereitstellung von Flächen für Wohnraum. Außerdem kann durch die Aufstellung der planerische und gestalterische Rahmen für die bauliche Entwicklung dieses Areals, auch für bestehende Bebauungen, konkretisiert und zeitgemäß auf die Bedürfnisse und Siedlungsstrukturen hin angepasst werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im Süden von Groß Schwülper für die unbebaute Fläche an der Braunschweiger Straße eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Außerdem sollen für das vorhandene Gebiet am Birkenweg Nachverdichtungen ermöglicht werden. Hinzu kommt die erstmalige planungsrechtliche Erfassung vorhandener Bebauungsstrukturen südöstlich der unbebauten Flächen. Ziel ist dort eine städtebauliche Neuregelung anhand des bestehenden Bebauungszusammenhangs sowie hinsichtlich aktueller Planungsstandards vorzunehmen, sodass die zukünftige städtebauliche Entwicklung geordnet stattfindet.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 5,68 ha große Gebiet Neuregelungen für die Maße der baulichen Nutzungen vorgenommen. Der Gebietscharakter soll dabei erhalten bleiben.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, die neu zu bebauenden Flächen für die Bereitstellung von Wohnraum heranzuziehen, werden diese als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch die bestehenden, wohnbaulich genutzten Grundstücke am Birkenweg und an der Braunschweiger Straße sollen weiterhin für diesen Nutzungszweck zur Verfügung stehen.

Einzig die normalerweise zulässigen Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften sowie durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen, da hierdurch erfahrungsmäßig häufig Konflikte im Zusammenhang mit Wohnbebauung auftreten. Außerdem geschieht dieser Ausschluss

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

mit Hinblick auf andere Bereiche der Ortslage, für derlei Ausschlüsse nicht bestehen und auf die mit den entsprechenden Nutzungen ausgewichen werden kann.

Die Gemeinde erschließt mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht nur die unbebauten Flächen im zentralen Bereich der Ortslage. Für den bestehenden Bebauungszusammenhang am Birkenweg sollen durch die Flexibilisierung der Festsetzungen, die Rahmenbedingungen zur Entstehung von Nachverdichtungen geschaffen werden.

Es wird dabei das Prinzip einer städtebaulichen Ordnung verfolgt, welches verdichtete Wohnformen im Bereich der Braunschweiger Straße vorsieht. In Richtung Südwesten, in den dahinterliegenden Baureihen, soll der Grad der Inanspruchnahme dann hinsichtlich der Intensität dahinter zurückbleiben.

Konkret bedeutet das, dass im Bereich der neugeplanten Zufahrtsstraße zum Wohngebiet sowie der Braunschweiger Straße wegen der Lagegunst die zulässige Höhenentwicklung durch maximal zwei Vollgeschosse und eine absolute Höhenbeschränkung von bis zu 10,50 m begrenzt wird, um auch die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern zuzulassen.

Für die sich südwestlich anschließenden, hinterliegenden Wohngebiete wird mit maximal einem Vollgeschoss und einer absoluten Höhenbeschränkung von 8,50 m nur eine geringere Kulissenwirkung ermöglicht. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bebauung in Richtung offene Landschaft niedriger wird.

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen bildet nachvollziehbarerweise, die dem jeweiligen Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche.

Für die bereits bebauten Wohngebiete wird mit der vorliegenden Planung eine Änderung der Festsetzungen vorgenommen, die im weitesten Sinne Flexibilisierungen und Anpassungen an moderne Wohnansprüche beinhalten. So waren die Grundflächenzahl in einigen Bereichen von 0,3 auf 0,4 anzuheben, die Geschossigkeit teilweise erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich freizügiger gefasst. Außerdem werden im rückwärtigen Bereich des Birkenwegs Grünflächen als Baugebiete mit überplant, um in diesem Bereich Nachverdichtungen zu ermöglichen. Ausnahme hiervon bildet das südlichste Grundstück. Hier wird dem Wunsch des Eigentümers entsprochen, die Fläche dauerhaft als Grünfläche zu belassen. Aufgrund der Nähe zum südlich angrenzenden Wald und den Schutzgebieten wird, das als angemessen erachtet.

Hinzu kommt, dass nicht mehr zeitgemäße und im vorliegenden Fall auch unzweckmäßige Regelungen wie bspw. die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht mehr fortgeführt werden.

Zur Begrenzung der Nutzungsintensität im Plangebiet bei der Neubebauung aber auch bei Nachverdichtungen und Ersatzneubauten werden Regelungen zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude unter Bezugnahme auf die jeweiligen Grundstücksgrößen vorgegeben. Um einer dem Plangebiet und der Ortslage unangemessenen Bebauungsstruktur vorzubeugen, wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit 400 m² für Einzelhäuser, 300 m² für Doppelhaushälften und 250 m² je Wohneinheit für Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern beträgt. Da diese Regelung aber nur einer stark verdichteten Bauweise vorbeugen soll, können sog. Einliegerwohnungen unter der Vorbedingung ausnahmsweise zugelassen werden, dass diese nicht mehr als 30 % der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude überschreiten. Die offene Bauweise deckt den vorherrschenden Bebauungstyp sowie mit Hinblick auf die Typologie gewollter Nachverdichtungen auch inklusive Mehrfamilien und Reihenhäuser ab, da Gebäudelängen bis 50 m erlaubt sind.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Groß Schwülper sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Groß Schwülper geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Groß Schwülper in diesem Areal sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung.

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Im östlichen Bereich des Plangebiets erfolgt für ein bereits bebautes Grundstück die erstmalige Festsetzung als Mischgebiet aufgrund des bestehenden und zukünftig gewollten Nutzungscharakters sowie als Zäsur zwischen der Gewerbegebietsfläche und den neu zu bebauenden Wohngebieten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden dabei mit einer GRZ von 0,4, maximal zwei Vollgeschossen, einer Oberkante für bauliche von 10,50 m sowie einer offenen Bauweise (o) aus der bestehenden Inanspruchnahme abgeleitet sowie auf mischgebietstypische Regelungsinhalte abgestellt.

In Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte und da die Festsetzungen möglichst Nachverdichtungen nicht zuwiderlaufen sollen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über Baugrenzen definiert, die mit 3 m nur den Mindestabstand zu den Verkehrsflächen, angrenzenden Bereichen sowie zu den Grünflächen einhalten. Die Regelungen zu den seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke an der Braunschweiger Straße, die schon Urplan erfasst wurden. Hier soll die bestehende Bauflucht aus dem Urplan fortgeführt werden, sodass Hauptanlagen zur Fassung der Straßenräume einen Abstand von 10 m einzuhalten haben. Auf den Einschluss von Nebenanlagen, mit der Wirkung von Hauptanlagen gegenüber Erschließungen, in diese Regelung wird hingewiesen.

Hinzu kommt, dass im südlichen Teil des Plangebietes die Baugrenzen den Mindestabstand der Gefahrenabwehr zu den südlich angrenzenden Waldflächen abbilden.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, erfolgt eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen, dass nach geltendem Recht durch die Landesbauordnung Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Schotterflächen, Steingärten und andere Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen gelten nicht als solche Grünflächen und sind auf die überbaute Fläche anzurechnen.

Zur Unterstützung dieser Regelung sowie aus verkehrssicherheitsrechtlicher Sicht hält es die Gemeinde für geboten, Nebenanlagen, welche die Wirkung von Hauptanlagen entfalten können (Garagen und Carports), gegenüber der öffentlichen Erschließungsseite der Grundstücke außerhalb der Baugrenzen auszuschließen. Die Regelungen zu den nicht öffentlichen seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt.

Neuversiegelungen, die im erheblichen Umfang im Zuge der Umsetzungen zu erwarten sind, fallen zwar unter den Baurechtskompromiss. Zur Eingrünung für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude sollen dennoch pauschal Baumpflanzungen und die Anlegung einer Strauchhecke erfolgen. Die Pflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Von einer zentralen, umfänglichen Kompensation sieht die Gemeinde im vorliegenden Fall ab, da im beschleunigten Verfahren die Notwendigkeit nicht besteht.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Ebenfalls um die lokalen Eingriffe zu minimieren und im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel Anpassungen vorzunehmen, wird festgelegt, dass private Wege und Fahrflächen mit einem versickerungsfähigen Pflaster auszugestaltet sind, welches im Ergebnis zu einem maximalen Abflussbeiwert von diesen Flächen von 50 % führt. Um die Funktionsfähigkeit langfristig zu gewährleisten, enthalten die Festsetzungen Vorgaben zur Pflege sowie zur Erstellung eines ausreichend dimensionierten Sickertraumes.

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO im Bereich als unqualifizierte Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Für die vorhandenen Strukturen im östlichen Bereich des Plangebietes möchte die Gemeinde hinsichtlich der planerischen Absicherung und zukünftigen Betrachtungen die jeweiligen Gebietscharaktere klarstellen, da diese Areale bisher als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen waren.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden allerdings nicht vorgegeben. Da diese Flächen bereits bisher bei der Einschätzung über die Zulässigkeit nach dem Einfügungsgebot beurteilt worden sind, sieht die Gemeinde keinen Anlass, weiterführende Regelungen vorzunehmen.

Außerdem erfasst der vorliegende Bebauungsplan die im Rahmen der Teilaufhebung festgesetzte Bushaltestelle und der als Ausgleichsmaßnahme ausgewiesene Blühstreifen und setzt diese fort.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Ein Teil des Plangebietes ist bereits umgesetzt und durch die bestehenden Straßen grundsätzlich erschlossen. Für die bisher unbebauten Bauteppiche erfolgte die Festsetzung einer internen Erschließung als Ringstraße über eine Zufahrt von der Braunschweiger Straße.

Die Breite der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ist gemäß dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gegliedert. Zu diesem Zweck wurde die Dimensionierungen auf das notwendige Maß reduziert. Die Ringstraße wird voraussichtlich nur durch die grundstücksbezogenen Verkehre in Anspruch genommen, weshalb eine Gesamtbreite von 6,50 m ausreicht. Voraussichtlich wird es im Zuge des Ausbaus hier zur Umsetzung einer Mischverkehrsfläche kommen.

Die Zufahrtstrecke zur Ringstraße von der Braunschweiger Straße erfüllt neben Anlieger- auch Funktionen für Sammelverkehre aus dem neuen Baugebiet. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche mit 9 m erlaubt somit neben der Realisierung von getrennten Flächen für Verkehrsteilnehmer Begegnungsverkehr und ggf. auch öffentliche Stellplatzflächen und gewährleistet prinzipiell eine geordnete Abwicklung der zu erwartenden Verkehre.

Durch die vorliegende Planung wird zudem die im Rahmen der Teilaufhebung festgesetzte Verkehrsfläche für den Bushaltestepunkt an der Braunschweiger Straße wieder mitübernommen, weshalb es nicht als erforderlich angesehen wird, im Zusammenhang des neuen Wohngebietes weitere Flächen für den ÖV vorzuhalten.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Rahmen von wesentlichen Veränderungen oder Ersatzneubauten sind die erforderlichen privaten Stellplätze durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, sofern es sich nicht um Wohnbebauung handelt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Anlieger haben ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Ggf. sind im Rahmen der Objektplanungen von Mehrfamilien und Reihenhäusern Müllsammelplätze festzulegen, deren Standorte aber im Bebauungsplanverfahren nicht vorweggenommen werden sollen.

Das Gebiet ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Erweiterungsflächen können nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erweiterung bestehender Systeme eingebunden werden.

Primär soll zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Sollte das aufgrund der Rahmenbedingungen auf den Flächen nicht vollständig möglich sein, ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung vorzusehen. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Bebauungsplans bereits innerhalb der erforderlichen Waldabstandsfläche eine Grünfläche für zentrale Rückhalteanlage vorgehalten.

Die Rückhalteanlage dient überwiegend der Aufnahme des zusätzlichen Niederschlagswassers von den bisher unbebauten Flächen, die als Wohngebiet entwickelt werden sollen. Es ist aber auch in den Bereichen, in denen die Grundflächenzahl angehoben wird, planungsrechtlich von der Zunahme der Überbauung auszugehen. Es ist aber aufgrund des nur überschaubaren Umfangs damit zu rechnen, dass dies von den bestehenden Systemen aufgenommen bzw. versickert werden kann. Ggf. wäre eine Anbindung an das geplante Rückhaltebecken für die bestehende Bebauung zu prüfen.

2.4 Grünflächen/ Waldabstand

Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die nach als Wald nach dem NWaldLG anzusprechen sind.

Nach dem Willen der Raumordnung sollen Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3). Als Planungsgrundsatz soll er für den Regelfall gelten und insbesondere vor bisher unbeeinträchtigten Waldgebieten eingehalten werden.

Grundsätzlich stimmt die Gemeinde zu, dass zu Waldrändern auf Grundlage der Raumordnung mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

von 100 m eingehalten werden soll, dies ist aber im vorliegenden Fall aus Sicht der Gemeinde nicht geboten, da es sich um Wald handelt, der bereits teilweise unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzt und mit der vorliegend geplanten Neubebauung kein weiteres Heranrücken an die bereits beeinträchtigten Waldränder vorbereitet wird. Zudem war mit der anhaltenden Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde eine bauliche Entwicklung der Fläche bereits vorkonstruiert. Der Plangeber ist der Ansicht, dass eine bauliche Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht sinnvoll und anderen Möglichkeiten der Baulandbereitstellung vorzuziehen ist.

Daher wurde bei der Ausweisung der Baugebiete und Definition der überbaubaren Grundstücksflächen auf die unmittelbare Gefahrenabwehr abgestellt, die sich im Wesentlichen daran orientiert, dass durch die Wahl der Abstände das Potential für Personen- oder Sachschäden durch Baumfälle auf ein niedriges Maß reduziert ist. Für den bereits bebauten Bereich wurden die festgesetzten Abstände aus dem Urplan übernommen. Die Abstandsflächen definierten sich im Wesentlichen durch private Grünflächen, für die Retentionsanlage sowie durch die Baugrenzen bzw. es wird die bereits festgesetzte Grenze aufgegriffen.

Außerdem wurde im Bereich der Braunschweiger Straße eine festgesetzte öffentliche Grünfläche, die als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Blühstreifens für den Bushaltepunkt vorsieht, fortgeführt.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung weiterer Gebäude in dem Gebiet einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Da es sich um die bestehende Ortslage von Groß Schwülper handelt, ist davon auszugehen, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann.

2.6 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht handelt es sich im vorliegenden Fall überwiegend um eine bestehende Nutzungszusammenstellung aus Wohnen, Gewerbe und gemischten Nutzungsformen, die durch die vorliegende Planung erfasst, abgesichert und ergänzt wird.

Im vorliegenden Fall dürfte weniger die Belastung mit Verkehrslärm als die mit Gewerbelärm maßgebend für die immissionsschutzrechtliche Abwägung sein. Die Planung reagiert darauf, in dem die Festlegung der Gebietskategorien anhand der tatsächlichen und geplanten Inanspruchnahmen erfolgt. Somit kommt es zwar auch zum direkten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, was einen Konflikt beinhaltet, allerdings existiert die bestehende Nutzungszusammenstellung bereits und die Gemeinde muss davon ausgehen, dass im Rahmen bestehender Nutzungsgenehmigungen die Immissionswerte eingehalten wurden. Es ist deshalb anzunehmen, dass diese Einschätzung auch für die hinzukommende Bebauung prinzipiell zutreffend sein kann. Da dies maßgeblich von der inneren Organisation des Gewerbebetriebs abhängig ist, wird diese Fragestellung ggf. durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens abschließend zu klären sein. Grundlegend bereitet die Planung

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

aber keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt vor, der im bestehenden Zusammenhang nicht bereits besteht. Somit stellt die Planung nicht den Auslöser des Konflikts dar, sondern bietet die Möglichkeit der planungsrechtlichen Abarbeitung.

Vorausgesetzt der Klärung eines lärmschutzverträglichen Nebeneinanders im Bestand, wären für sämtliche zukünftige Nutzungen im Gewerbegebiet schalltechnisch die angrenzenden Wohngebiete maßgebend.

Die Neuausweisungen von Baugebieten auf bisher unbebauten Flächen beinhalten dahingegen weder aus verkehrlicher noch aus gewerblicher Sicht das Potential schalltechnische Konflikte als Emittent auszulösen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² fest. Planbedingte Versiegelung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für den Bereich des qualifizierten (mit einer GRZ) Bebauungsplans beträgt:

- 1,36 ha Allgemeine Wohngebiete,
- 0,11 ha Mischgebiet.

Zuzüglich der Verkehrsfläche und der Allgemeinen Wohngebiete und Gewerbegebiete im Bereich des einfachen Bebauungsplans würde eine Überschreitung des Schwellenwertes von 2 ha vorliegen. Allerdings sieht die Gemeinde hier aufgrund der bereits weitreichenden Realisierung dieser Überbauungen keine Erforderlichkeit für eine Vorprüfung des Einzelfalls, da die umweltbedingten Auswirkungen der vorliegenden Planung durch die hinzukommenden Eingriffe definiert werden. Diese bewegen sich deutlich unterhalb des o. g. Schwellenwertes.

Außerdem beinhaltet die Planung auch keine Vorhaben, für die eine Prüfung nach dem UVPG oder NUVPG zu erfolgen hat.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 5,68 ha. Im Umfang von ca. 3 ha werden bestehende Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete teilweise als einfacher Bebauungsplan erfasst. Für die bestehenden Wohngebiete im Bereich des Birkenwegs wegen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelockert, um Nachverdichtungen zu ermöglichen. Teilweise werden hierfür auch bisherige Grünflächen überplant. Hinzu kommt die Ausweisung von Verkehrsflächen im Umfang von ca. 0,35 ha zur Erschließung eines neuen Wohngebietes (1,92 ha Allgemeine Wohngebiete). Planungsrechtlich geht mit der vorliegenden Aufstellung eine signifikante Zunahme Versiegelungsmöglichkeiten in diesem Bereich von Groß Schwülper einher.

Am südlichen Rand des Plangebietes erfolgt aus Abstandserwägungen gegenüber vorhandenen Waldflächen sowie für eine voraussichtlich erforderliche Retentionslage die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Umfang von rd. 0,35 ha

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden dabei nicht nur aus dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Nutzungszweck abgeleitet, sondern auch aufgrund einer städtebaulichen Vorstellung der Gemeinde für das Gebiet entsprechend einer Gliederung bestimmt.

Der Plangeltungsbereich ist auf drei Seiten von der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind naturgemäß durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet selbst wird als Ackerfläche genutzt bzw. als Grünland bewirtschaftet, weist aber aufgrund des Kontextes als Biotop keine wesentliche Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter auf. Insofern geht die Ge-

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

meinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, auf die durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Trotz des vorgeschriebenen Grünflächenverhältnisses zu Bebauungen und den Pflanzvorgaben bei neuen Anlagen, wird es durch die Bebauung zu einem Biotopverlust bzw. zu einer Verschlechterung kommen, da bisher unbebaute Flächen durch teilversiegelte Flächen ersetzt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe allerdings als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind, wie bereits beschrieben, aus Sicht der Gemeinde trotz der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erforderlich, da der bestehende durchgrünte Charakter fortbestehen soll. Es wird daher ein versiegelungsbezogener Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgeschrieben. Die Maßnahmen zur Verwendung von Ökopflaster werden sich ebenfalls positiv auf die naturräumlichen Schutzgüter auswirken.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Baugebietsfestsetzungen ermöglichen eine Versiegelung durch Hauptanlagen über dem in § 13a festgelegten Schwellenwert von 2 ha, da diese allerdings weitgehend bereits vorhanden sind und der überwiegende Teil der Versiegelung nur erfasst bzw. geändert wird, wird die Pflicht für eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG sowie Kompensationsverpflichtungen nach Auffassung der Gemeinde nicht ausgelöst.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Planung bzw. die Auswahl der Fläche versteht die Gemeinde im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Minimierungsmaßnahme, da für entstehende Nachverdichtungen und/ oder Ersatzneubauten sowie der Entwicklung eines neuen Wohngebiets auf den Zugriff bisher unberührter Flächen im Außenbereich verzichtet werden kann und ein Areal herangezogen wird, welches aufgrund seiner Lage bereits erheblich durch Siedlungscharakteristika vorgeprägt ist. Vorteilhaft ist daher die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und der Umnutzung von Flächen zu bewerten, die dem Siedlungskontext zuzuordnen sind (Außenbereich im Innenbereich).

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich.

3.2 Altablagerungen

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

Dennoch befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem Verunreinigungen des Bodens durch Überschwemmungen der Oker oder Schichtenwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, die eine Belastung bspw. durch Schwermetalle auslösen im Stande wären. Da die Nutzung aber im Bestand vorhanden ist, durch die

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Planung keine Änderung des Gebietscharakters herbeigeführt wird und der Gemeinde keine diesbezüglichen Probleme gemeldet wurden oder bekannt sind, werden voraus-eilende Maßnahmen an dieser Stelle nicht erforderlich.

3.3 Immissionsschutz

Der immissionsschutzrechtliche Konflikt im Bereich des Plangeltungsbereiches speist sich im Wesentlichen aus der bestehenden Nutzungszusammenstellung. Wohnnutzungen und Gewerbestrukturen grenzen im Bestand direkt aneinander an. Die vorliegende Planung erfasst und sichert diese Situation lediglich ab, verschärft diese allerdings noch weiter durch die Ausweisung neuer Entwicklungsflächen für Wohnbebauung, die bisher planungsrechtlich nicht existierten.

Die Gemeinde verweist allerdings auch auf die Ausgangssituation und das im Rahmen bestehender Nutzungsgenehmigungen zumindest die Grenzwerte eingehalten werden. Grundlegend bereitet die Planung aber keinen neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikt erstmalig vor, der im bestehenden Zusammenhang nicht bereits besteht. Somit stellt die Planung nicht den Auslöser des Konflikts dar, sondern bietet die Möglichkeit der planungsrechtlichen Abarbeitung.

Es wird voraussichtlich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hinsichtlich der neu hinzukommenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen, die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit durch ein Fachgutachten sicherzustellen sein. Die Gemeinde geht aber zum jetzigen Zeitpunkt unter Bezugnahme auf die Bestandssituation davon aus, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG –).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Groß Schwülper. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Groß Schwülper sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften Hauptgebäude mit einem bis zu zwei Vollgeschossen und häufig ausgebauten Dachgeschossen entstanden. Die gebietstypischen Dachformen umfassen geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer). Die Materialwahl bei stark geneigten Dächern ist aufgrund der Sichtbarkeit auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf die ortstypischen Rot-, Braun- und Schwarz sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen mit Hinblick auf die siedlungsprägende Wirkung dieses Areals zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

Zu § 3: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,41 ha	60 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 60 %)	2,05 ha	35 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (40 %)	1,36 ha	25 %
Verkehrsflächen	0,36 ha	6 %
Mischgebiete (MI)	0,28 ha	5 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 60 %)	0,17 ha	3 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (40 %)	0,11 ha	2 %
Private Grünfläche	0,37 ha	6 %
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha	1 %
Teile des Geltungsbereiches einfacher Bebauungsplan § 30 Abs. 3 BauGB		
Allgemeine Wohngebiete	0,26 ha	5 %
Gewerbegebiete	1,01 ha	17 %
Planbereich	5,68 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durch Offenlage in der Gemeinde durchgeführt.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

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

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom bis zum stattgefunden. Zusätzlich lagen die Unterlagen für diesen Zeitraum in der Gemeindeverwaltung aus. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Frist aufgefordert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurden mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht.

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

Groß Schwülper, den

.....

(Bürgermeisterin)