

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Bornheide III", 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: § 10 (1) BauGB
Satzungsbeschluss

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; M. Sc. H. Lindenlaub, A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und Regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNBVO	7
2.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	7
2.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO	8
2.4 Verkehrsflächen	8
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Brandschutz	9
2.7 Spielflächen	9
2.8 Grünordnung und Landschaftspflege	10
2.9 Immissionsschutz	10
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umwelt- auswirkungen	13
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	14
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	15
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	15
3.3 Zusatzangaben	15
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	15
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	16
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	17
5.0 Flächenbilanz	17
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	17
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	19
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	19
8.0 Zusammenfassende Erklärung	19
8.1 Planungsziel	19
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	20
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	26
9.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	26
9.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	26
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	26
11.0 Verfahrensvermerk	26

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Schwülper liegt im Südwesten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 16.06.2017 rd. 7.240 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.400 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage südlich der "Heinrichstraße". Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der unmittelbar nördlich des Planbereiches fließende 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. 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 gesicherte Flächen in Anspruch nimmt – es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan –, erachtet sie ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

Groß Schwülper ist mit seinen rd. 3.300 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Schwülper. Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Peine und Gifhorn zu erklären. Entsprechend dieser Funktion und der grundzentralen Teilfunktion, die der Ortsteil übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindertagesstätten, 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 Wohnbaufläche darstellt. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Schwülper und die Ortschaft Groß Schwülper mit dem Stand der 4. Änderung der Neufassung seit 29.02.2016 wirksam. Für den Geltungsbereich ist dort Wohnbaufläche dargestellt. Ein bestehender Gewerbebetrieb und die Bebauung an der Braunschweigerstraße sind als Gewerbebaufläche und gemischte Baufläche erfasst.

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bornheide III" mit örtlicher Bauvorschrift und dessen 1. und 2. Änderung zu Grunde. Der Urplan ist am 28.04.2006 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Die erste Änderung bezieht sich auf den Bereich des Planes, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist und wurde am 30.05.2008 rechtskräftig. Die zweite Änderung erfasst den Bereich nördlich des Gewerbegebietes und ist am 30.09.2009 in Kraft getreten. Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Dösskamp" waren zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung Planänderungen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Insofern handelte es sich bei dem Bebauungsplan "Dösskamp" zugleich um die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bornheide III". Dieser ist am 30.12.2011 in Kraft getreten.

Mit dieser Planung soll für das Flurstück 59/5 (Braunschweiger Straße 63) und die Flurstücke 59/7, 59/9 und 59/12 die Erschließungsverhältnisse neu geregelt werden, um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Planung dort eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Neben Einfamilienhäusern soll dort insbesondere auch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Das Verfahren wird als 4. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt. Es werden die Straßen, die derzeit stumpf am Flurstück 59/9 enden, miteinander verknüpft und durch eine Stichstraße mit Wendepplatz nach Süden ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Die Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, zu den Gebäudehöhen und zur teilweisen Unzulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl entfallen. Diese Festsetzungen und die textliche Festsetzung Ziffer 12, die sich nicht auf den Geltungsbereich der Änderung bezieht, sind durchgestrichen.

Die Planung, die zuvor bereits in der frühzeitigen Beteiligung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugegangen war, soll zu einem späteren Zeitpunkt als 5. Änderung weiterverfolgt werden.

Die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan "Bornheide III" ist dem Grunde nach nicht Gegenstand der Änderung und besteht unverändert. Sie wird jedoch um eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze und Garagen ergänzt, um steuernd auf den ruhenden Verkehr einzuwirken und den öffentlichen Straßenraum für Fahrzeuge von Besuchern des Quartieres zu sichern.

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

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da sich im Zuge der Realisierung des Baugebietes gezeigt hat, dass das Villengrundstück "Braunschweiger Straße 63" nicht mehr nur von einer Familie genutzt werden soll. Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und im Interesse einer nachhaltigen Nutzung im Quartier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Festsetzung einer Planstraße erforderlich, die die bisher stumpf an den Grundstücksgrenzen endenden Straßen miteinander zu verbindet. Gleichzeitig entfallen die Höhenbeschränkungen und die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die an die Grundstücksgrößen gekoppelt waren, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. So kann der Vorgabe entsprochen werden, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitzustellen. Dies dient auch dazu die vorhandenen Versorgungsstrukturen langfristig durch eine tragfähige und vielfältige Bevölkerung zu sichern. Mehrfamilienhausbebauungen bieten auch für einkommensschwächere Schichten Wohnmöglichkeiten an.

Das Baugebiet grenzt an die "Braunschweiger Straße" und befindet sich insofern gegenüber dem Verkehrslärm in einem vorbelasteten Bereich. Insofern ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt, dass gegenüber dem Verkehrslärm passiver Schallschutz gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzunehmen ist.

In Mitten des Baugebietes, östlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, das hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt ist. Dort ist ein Fensterbauer ansässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits bestimmt worden, dass die Nutzungen dort so zu organisieren sind, dass die Emissionen auf die Orientierungswerte wie in Misch- oder Dorfgebieten beschränkt bleiben, so dass in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gewahrt sind. Die Regelungen hierzu werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind nicht Gegenstand der Änderung.

Die Baugrenzen im Änderungsbereich werden so gewählt und der Geltungsbereich so festgelegt, dass die neuen Baugrenzen mit den Baugrenzen der angrenzenden Teile des Bebauungsplanes verknüpft werden. Der Verlauf über den Änderungsbereich hinaus ist angedeutet, um den Planvollzug zu erleichtern.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Bornheide III" umfasst 8,85 ha, von denen 1,65 ha Gegenstand der 4. Änderung sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Allgemeine Wohngebiete. Das angrenzende Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet sind in geringem Umfang mit in den Änderungsbereich einbezogen worden, um den Planvollzug künftig insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen zu erleichtern.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Flurstücke 59/5, 59/7, 59/9 und 59/12 allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gegenstand der Änderung ist, für diesen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Straßen festzusetzen. Die Baugrenzen werden dem künftigen Straßenverlauf angepasst und mit einem Abstand von 3 m festgeschrieben. Um die Verknüpfung zum übrigen Bebauungsplan deutlich zu machen, werden der weitere Verlauf der Baugrenzen und die Verknüpfung zeichnerisch über den Plangeltungsbereich hinaus angedeutet. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen: Es wird künftig zugelassen, die GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50 % zu überschreiten, wo diese bisher nur für die Zufahrten zulässig war. So wird die effizientere Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht.

Durch die Planung wird die absolute Höhen- und Wohneinheitenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben, von einer Zunahme der Überbauung im Änderungsgebiet ist im Zuge der Realisierung auszugehen. Allerdings ist mit Hinblick auf den beibehaltenen Gebietscharakter nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen, da auch weiterhin eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist. Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgehoben. Die Gemeinde kommt mit der Planung ihrer Aufgabe nach, ein breites Spektrum an Wohnraumangeboten zur Verfügung stellen. Grundsätzlich wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung und die uneingeschränkten Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll.

2.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die "Braunschweiger Straße" ist durch die unterschiedlichsten Nutzungen in der Gemengelage geprägt. Insofern ist für den Bestand im Urplan bereits im Umfang von 0,21 ha ein Mischgebiet festgesetzt.

Der unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich angrenzende Teil des Mischgebietes, ist in den Änderungsbereich aufgenommen worden, um die Baugrenzen der unterschiedlichen Baugebiete miteinander zu verknüpfen, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen.

Alle weiteren Festsetzungen für das Mischgebiet werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich auf den Flurstücken 62/10 und 59/4 ein Gewerbebetrieb, für den mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. So ist der Bestand und die weitere verträgliche Entwicklung in der Nachbarschaft zu dem Allgemeinen Wohngebiet gesichert worden.

In den Lärmvorbelasteten Bereichen in der Nachbarschaft im Allgemeinen Wohngebiet wurden schutzbedürftige Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen, um Konflikte zu vermeiden.

In die 4. Änderung wird der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes aufgenommen, um die Baugrenzen der unterschiedlichen Baugebiete miteinander zu verknüpfen, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen. Alle weiteren Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet, insbesondere die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2.4 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließungsanlagen bis zu dem Flurstück 59/7 sind bereits realisiert und werden durch die Planung nicht verändert. Sie endeten bisher stumpf von Westen und von Norden an dem Flurstück.

Mit der Planänderung werden die Enden der Straße "Am Brink" miteinander verknüpft und durch eine Stichstraße nach Süden mit Wendepplatz ergänzt. So wird es möglich, das bisherige große Villengrundstück zu teilen und für eine Einzelhausbebauung von Norden her zu erschließen. Die Gemeinde erteilt dieser Variante gegenüber einer nachteiligeren Erschließung von Süden den Vorzug, da die Freiflächenstrukturen hierdurch zusammenhängender auf den begehrten Südseiten der Grundstücke organisiert werden können. Somit kann ebenfalls auf eine Erhöhung der Kreuzungsdichte auf der K 104 verzichtet und eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität vermieden werden. Zudem wird sich der Lückenschluss zwischen den beiden Straßen als vorteilhaft für die gesamte Verkehrsqualität in diesem Bereich herausstellen.

Der Straßenausbau ist entsprechend der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt 06) vorgesehen.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wurde durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße Rechnung getragen. Die Lage und Anzahl der Parkplätze wurde im Zuge der Straßenausbauplanung von der Gemeinde in Abhängigkeit von der Lage der Grundstückszufahrten festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Um hier eine Mindestanzahl in Abhängigkeit von der Anzahl und Größe der Wohneinheiten zu sichern, wird eine Regelung in die

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die bestimmt, dass je Wohneinheit je angefangene 60 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz oder eine Garage auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen ist.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Sowohl hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation als auch unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität ist aufgrund des Gebietscharakters nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen. Es wird zweifellos durch die hinzukommende Wohnbebauung zu einer Zunahme der Verkehre kommen, diese werden sich aber mit Hinblick auf die beibehaltenen Wohngebietsfestsetzungen und den weiterhin geltenden Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zweigeschossigkeit) im üblichen Rahmen bewegen. Nutzungen welche sich durch eine starke Zunahme der Quell- und Zielverkehre charakterisieren, wie z. B. Logistikunternehmen, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung nicht ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich bereits bisher planungsrechtlich abgesichert war, hätte zu jeder Zeit eine Inanspruchnahme durch dichtere Bebauungsstrukturen stattfinden können.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. gegeben. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das anfallende Niederschlagswasser wird der Regenwasserrückhaltung im Norden am "Bickgraben" zugeführt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanalisationen in den Straßen Im Born und Im Brink abgeleitet. Die Ableitung wird im Einzelnen durch eine hydrodynamische Prüfung ermittelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen in Bezug auf die Oberflächenabflussverhältnisse wirksam.

2.6 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes und des jeweiligen Bauvorhabens einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

2.7 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist nach wie vor davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht nördlich des Plangebiets am

"Bornheider Weg" ein Spielplatz zur Verfügung, der über die Grünanlage zu Fuß erreicht werden kann. Dieser Spielplatz war Gegenstand des Urplans und ist in der Örtlichkeit vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen hinsichtlich des Spielplatzes keine Veränderungen.

2.8 Grünordnung und Landschaftspflege

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Vorhandene Gehölze in den privaten Gärten werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da dieser Eingriff in die Gestaltungsspielräume der einzelnen Grundeigentümer nicht als angemessen erachtet wird. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, so dass die großen Bäume ausreichend gesichert sind. Weitergehende Forderungen werden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einerseits und der gestalterischen Freiheit der einzelnen Grundstückseigentümer andererseits als zu weitgehend erachtet (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (6) und (7) BauGB).

2.9 Immissionsschutz

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf der Grundlage eines Schallgutachtens Festsetzungen zum Schallschutz getroffen worden, um sicherzustellen, dass im Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Gegenüber dem Verkehrslärm von der "Braunschweiger Straße" sind die Lärmvorbelasteten Bereiche gekennzeichnet worden; dort ist passiver Schallschutz vorzunehmen.

Das Gewerbegebiet wurde eingeschränkt. Für die Nutzung ist nachzuweisen, dass auf den Flurstücken 227, 234 und 236 die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) bei Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) eingehalten sind. Auf den westlich und nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sind die vom Gewerbelärm vorbelasteten Flä-

chen mit "LS" gekennzeichnet worden. Dort wurden Wohngebäude ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Um die Flächen sinnvoll nutzen zu können, sollen künftig dort zumindest ausnahmsweise Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen werden können. So werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert ohne den Gewerbebetrieb zu beeinträchtigen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden stets so auszuführen sein, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zumindest im Gebäude gewahrt sind. Von regulären Freiflächenutzungen wird bei gewerblichen Nutzungen, Verwaltungen oder Beherbergungsbetrieben nicht ausgegangen, so dass passiver Schallschutz für die Innenräume als hinreichend erachtet wird.

Durch die Übernahme der gewählten Festsetzungen erachtet die Gemeinde die Belange des Immissionsschutzes nach wie vor als angemessen berücksichtigt.

Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss, um das Planungsziel zu erreichen ist unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend des Verfahrensstandes des Bebauungsplanes der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Nutzungsmöglichkeiten des bisherigen Villengrundstückes an der "Braunschweiger Straße" und der nördlich angrenzenden, zugehörigen Freiflächen neu zu ordnen. Der Planbereich soll künftig nicht mehr nur durch eine Familie genutzt werden.

Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und im Interesse einer nachhaltigen Nutzung im Quartier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Festsetzung einer Planstraße erforderlich, die die bisher stumpf an den Grundstücksgrenzen endenden Straßen miteinander zu verbindet. Gleichzeitig entfallen die Höhenbeschränkungen und die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die an die Grundstücksgrößen gekoppelt waren, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. So kann der Vorgabe entsprochen werden, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitzustellen.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)²⁾, des

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde die rechtskräftig festgelegte Situation zu Grunde gelegt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich Teil des (nachrichtlich übernommenen) Siedlungsbereichs. Hier wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde übernommen. Die Siedlungsdarstellung grenzt im Osten an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Im Norden, Westen und Süden grenzen bauleitplanerisch gesicherte Bereiche an. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass sie die Vorbehaltsgebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigen. Diesen Vorgaben trägt die Planung dahingehend Rechnung, dass sich die geplanten Wohngebiete ausschließlich innerhalb bereits bauleitplanerisch gesicherter Bereiche befinden.

Der Planbereich selber ist fast vollständig bebaut.

- Schutzgut Boden:

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhanden. Es handelt sich um den Bickgraben und die bestehenden Regenwasserrückhaltemaßnahmen in naturnaher Gestaltung zum Baugebiet "Bornheide III" sowie dem Baugebiet "Dösskamp". Die Gewässer sind jedoch außerhalb des Planbereiches der 3. Änderung.

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen.

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

Großraum Braunschweig in der aktuellen Fassung

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

Anhaltspunkte für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich der Änderung liegen nicht vor. Die Bedeutung des Plangebietes für die Artenvielfalt ist eher als gering zu bewerten, da der Änderungsbereich vollständig von der bebauten Ortslage umschlossen wird und nur für siedlungsgewohnte und störungsunempfindliche Arten geeignet ist.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt.

- Schutzgut Landschaft

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

c) Bodenschutz

Altstandorte innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit nicht bekannt Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben. Lediglich die Erschließungsstraße mit dem Stichweg führt planungsrechtlich zu einer Zunahme der Überbauung. Da die Verbindungsstraße im Urplan bereits festgesetzt, später überplant aber nicht bilanziert wurde, ist nicht von einer planungsrechtlichen Zunahme der Versiegelung auszugehen. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen der 4. Änderung des Bebauungsplans, die Erschließung des Villengrundstückes an der "Braunschweiger Straße" so zu ergänzen, dass dort eine Nachverdichtung für weitere Einzelhausbebauungen möglich wird, bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Lediglich geringfügig andere Straßenführungen wären jedoch möglich gewesen.

Im Detail hätten auch die Baugrenzen enger gefasst werden können. Zu Gunsten einer möglichst flexiblen Nutzbarkeit des Änderungsbereiches wurde die Verknüpfung der Baugrenzen mit den Grenzen des übrigen Teiles des Bebauungsplanes gewählt.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Schallgutachten und landwirtschaftlicher Fachbeitrag) aufbauend auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Planes gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung, insbesondere unter Beachtung der Festsetzungen zum Immissionsschutz, nicht zu erwarten.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Die in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen sind so geringfügig zu bewerten, dass mit Hinblick auf die Wichtigkeit des Planziels, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen aus dem Urplan beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Nutzungsmöglichkeiten des bisherigen Villengrundstückes an der "Braunschweiger Straße" und der nördlich angrenzenden, zugehörigen Freiflächen neu zu ordnen. Der Planbereich soll künftig nicht mehr nur durch eine Familie genutzt werden.

Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und im Interesse einer nachhaltigen Nutzung im Quartier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Festsetzung einer Planstraße erforderlich, die die bisher stumpf an den Grundstücksgrenzen endenden Straßen miteinander zu verbindet. Gleichzeitig entfallen die Höhenbeschränkungen und die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die an die Grundstücksgrößen gekoppelt waren, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. So kann der Vorgabe entsprochen werden, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitzustellen.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Grundsätzlich sind die Gestaltungsvorschriften der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) aus der rechtskräftigen Urplanung und den Änderungen im Sinne der Gleichbehandlung weitergeführt wurden. Die Gemeinde möchte zudem auch weiterhin die in diesen Planungen ausgewählten Gestaltungsvorstellungen mit Hinblick auf den bestehenden Bebauungszusammenhang fortführen.

Die örtliche Bauvorschrift ist nur insoweit Gegenstand der Änderung, als dass der § 6 zu Stellplätzen und Garagen zusätzlich aufgenommen wird. Um den Belangen des ruhenden Verkehrs in der durch die Automobilindustrie geprägten Region Rechnung zu tragen und im Interesse eines angemessenen Ortsbildes dazu beizutragen, dass der Straßenraum nicht über die Maßen durch Anwohner zugeparkt wird, wird bestimmt, dass je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem privaten Grundstück nachzuweisen ist.

Die §§ 1 – 5 der örtlichen Bauvorschrift werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der bisherige § 6 zu den Ordnungswidrigkeiten, wird als neuer § 7 in der Bauvorschrift aufgeführt.

Die vollständige örtliche Bauvorschrift wird im Interesse des leichteren Planvollzuges nachrichtlich auf der Planunterlage wiedergegeben. Redaktionell wurden die aktuellen Bezüge zur Niedersächsischen Bauordnung geändert.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	1,51 ha	92 %
Mischgebiete	0,11 ha	<1 %
Gewerbegebiete, eingeschränkt	0,03 ha	2 %
Straßenverkehrs- und Wegeflächen	0,11 ha	6 %
Planbereich	1,65 ha³⁾	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Am 05.10.2017 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.

³⁾ rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt am 15.09.2017 Folgendes bekannt:

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

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

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt am 28.09.2017 Folgendes mit:

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

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** teilt mit Stellungnahme vom 29.12.2017 mit, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Nachfolgende Bedingungen sind als Auflagen in die Baugenehmigung zu erfüllen und bei der Bauausführung zu beachten:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 11.09.2017 bis zum 06.10.2017 in der Verwaltung in Schwülper durchgeführt.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben der Gemeinde Schwülper zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.10.2017 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 27.11.2017 bis zum 27.12.2017 stattgefunden. Die Frist wird aufgrund des überschaubaren Planumfangs als angemessen erachtet. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 24.11.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Nutzungsmöglichkeiten des bisherigen Villengrundstückes an der "Braunschweiger Straße" und der nördlich angrenzenden, zugehörigen Freiflächen

neu zu ordnen. Der Planbereich soll künftig nicht mehr nur durch eine Familie genutzt werden.

Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und im Interesse einer nachhaltigen Nutzung im Quartier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Festsetzung einer Planstraße erforderlich, die die bisher stumpf an den Grundstücksgrenzen endenden Straßen miteinander zu verbindet. Gleichzeitig entfallen die Höhenbeschränkungen und die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die an die Grundstücksgrößen gekoppelt waren, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. So kann der Vorgabe entsprochen werden, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitzustellen.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

Ergänzend zu den Planwerken wurden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt. Basis bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter sind, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Bornheide III", mit ÖBV, betrifft einen Bereich im Südosten der Ortslage entlang der Braunschweiger Straße. Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Nutzungsmöglichkeiten des bisherigen Villengrundstückes an der "Braunschweiger Straße" und der nördlich angrenzenden, zugehörigen Freiflächen neu zu ordnen. Der Planbereich soll künftig nicht mehr nur durch eine Familie genutzt werden.

Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und im Interesse einer nachhaltigen Nutzung im Quartier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Festsetzung einer Planstraße erforderlich, die die bisher stumpf an den Grundstücksgrenzen

grenzen endenden Straßen miteinander zu verbindet. Gleichzeitig entfallen die Höhenbeschränkungen und die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die an die Grundstücksgrößen gekoppelt waren, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. So kann der Vorgabe entsprochen werden, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitzustellen.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Das Baugebiet grenzt an die "Braunschweiger Straße" und befindet sich insofern gegenüber dem Verkehrslärm in einem vorbelasteten Bereich. Insofern ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt, dass gegenüber dem Verkehrslärm passiver Schallschutz gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzunehmen ist.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Planverfahren, zu den bauleitplanerischen Grundsätzen, übergeordneten Planwerken, zur Ortsplanung, zum Maß der baulichen Nutzung, zum Artenschutz, zur Versiegelung/ Ausgleichsmaßnahmen, zum Immissionsschutz, Verkehrsplanung, zum Erhalt der Gehölze, zur örtlichen Bauvorschrift und zu nachbarrechtlichen Belangen vorgebracht. Die Anregungen wurden durch die Überarbeitung der Begründung in der Planung berücksichtigt oder wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder ebenfalls abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Planverfahren

Die rechtlichen Vorgaben zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden von der Gemeinde erfüllt. Die Bekanntmachung des Verfahrens erfolgte rechtzeitig vor Beginn des Verfahrens mit den notwendigen Informationen. Zusätzlich wurden die Planunterlagen, wie vom Gesetzgeber verlangt, auf der Internetseite der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgestellt. Der interessierten Öffentlichkeit wurde ausreichend Zeit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Die dort vorgebrachten Belange werden neben allen anderen Belangen in der Beschlussfassung berücksichtigt.

Bauleitplanerische Grundsätze

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen wäre. Dem Vorhabenträger werden hierbei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Es gibt keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig.

Raumordnung

Die Planung ist mit der Raumordnung vereinbar. Die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, wäre auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen. Lediglich die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten wird höher sein, da die hausbezogene Wohneinheitenregelung entfällt. Groß Schwülper erfüllt nach dem regionalen Raumordnungsprogramm grundsätzliche Teilfunktionen und hat somit die Aufgabe eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen. Somit dürfen auch wanderungsbezogene Bevölkerungsgewinne über das Maß der Eigenentwicklung hinaus, erzielt werden.

Ortsplanung

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitstellen, dies dient auch dazu die vorhandenen Versorgungsstrukturen langfristig durch eine tragfähige und vielfältige Bevölkerung zu sichern. Mehrfamilienhausbebauungen bieten auch für einkommensschwächere Schichten Wohnmöglichkeiten an. Die Gefahr einer zunehmenden Verstädterung wird im Zusammenhang mit der Planung nicht gesehen.

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von Mehrfamilienhausbebauungen und Einzel- sowie Doppelhäusern problemlos möglich, dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Gebietskategorie beibehalten wird. Da es sich um den konkreten Wunsch handelt, das Villengrundstück einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, bestehen keine Standortalternativen.

Die grundsätzlichen Hinweise zur verkehrlichen Situation, dem Zustand der Spielplätze sowie der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und der Grüngestaltung in Groß Schwülper wurden zur Kenntnis genommen, die Probleme können aber nicht im Rahmen der vorliegenden Änderung diskutiert werden. Durch die gewählte Art der Bebauung ist nach wie vor davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren stehen nördlich und südwestlich des Plangebiets am Bornheider Weg und am Birkenweg Spielplätze zur Verfügung. Es ist aufgrund des geringen Plangebietumfangs nicht von einer Überschreitung der Auslastungsgrenzen der vorhandenen Spielflächen auszugehen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus sowie die Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen aufgehoben. Dies ist notwendig, da Mehrfamilienhausbebauungen eine deutlich höhere Zahl Wohneinheiten je Haus aufweisen und umfangreiche Versiegelungen durch bauliche Anlagen hervorrufen. Die Gemeinde möchte allerdings diese Art des Wohnungsbaus ausdrücklich zulassen, da ihre Aufgabe auch darin besteht, unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wird durch diese flächeneffiziente Inanspruchnahme dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkten Umsetzung von Nebenanlagen und die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Die Festlegung der Baugrenze erfolgt aufgrund städtebaulicher Orientierungspunkte, die in diesem Fall nicht vorliegen. Die nachbarschützenden Belange werden durch die niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt. Diese sieht als seitlichen Grenzabstand die halbe Höhe des Gebäudes, mindestens jedoch 3 m, vor, welcher durch den Bebauungsplan abgebildet wird. Damit folgt die vorliegende Änderung den festgesetzten Baugrenzen der ursprünglichen Bebauungspläne für diesen Bereich.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Artenschutz

Die Bedeutung des Plangebietes für die Artenvielfalt ist eher als gering zu bewerten, da der Änderungsbereich vollständig von der bebauten Ortslage umschlossen wird und nur für siedlungsgewöhnte und störungsunempfindliche Arten geeignet ist. Für die im Rahmen der vorliegenden Änderung vorgenommenen Eingriffe kann somit keine Erheblichkeit bezogenen auf das Schutzgut festgestellt werden. Die Eingriffe die nun vorgenommen werden sollen gelten aufgrund der planungsrechtlichen Situation bereits zulässig.

Versiegelung/ Ausgleich

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen und die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen.

Immissionsschutz

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Sowohl hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation als auch unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität ist aufgrund des Gebietscharakters nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen. Es wird zweifellos durch die hinzukommende Wohnbebauung zu einer Zunahme der Verkehre kommen, diese werden sich aber mit Hinblick auf die beibehaltenen Wohngebietsfestsetzungen und den weiterhin geltenden Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zweigeschossigkeit) im üblichen Rahmen bewegen. Nutzungen welche sich durch eine starke Zunahme der Quell- und Zielverkehre charakterisieren, wie z. B. Logistikunternehmen, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung nicht ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich bereits bisher planungsrechtlich abgesichert war, hätte zu jeder Zeit eine Inanspruchnahme durch dichtere Bebauungsstrukturen stattfinden können.

Verkehrsplanung

Die Erschließungsanlagen bis zu dem Flurstück 59/7 sind bereits realisiert. Sie endeten bisher stumpf von Westen und von Norden an dem Flurstück. Mit der Planänderung werden die Enden der Straße Am Brink miteinander verknüpft und durch eine Stichstraße nach Süden mit Wendepplatz ergänzt. So wird es möglich, das bisherige große Villengrundstück zu teilen und für eine Einzelhausbebauung von Norden her zu erschließen. Die Gemeinde erteilt dieser Variante gegenüber einer nachteiligeren Erschließung von Süden den Vorzug, da die Freiflächenstrukturen hierdurch zusammenhängender auf den begehrten Südseiten der Grundstücke organisiert werden können. Somit kann ebenfalls auf eine Erhöhung der Kreuzungsdichte auf der K 104 verzichtet und eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität vermieden werden. Zudem wird sich der Lückenschluss zwischen den beiden Straßen als vorteilhaft für die gesamte Verkehrsqualität in diesem Bereich herausstellen.

Landschaftsplanung/ Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist eher als gering zu bewerten, da der Änderungsbereich vollständig von der bebauten Ortslage umschlossen wird. Für die im Rahmen der vorliegenden Änderung vorgenommenen Eingriffe kann somit keine Erheblichkeit bezogenen auf das o. g. Schutzgut festgestellt werden. Die Eingriffe die nun vorgenommen werden sollen gelten aufgrund der planungsrechtlichen Situation bereits zulässig.

Die Grüngestaltung des Plangebietes erfolgte durch die Festsetzungen des Urplans, im Rahmen der vorliegenden Änderung wird eine weiterführende grünordnerische Gestaltung aufgrund des geringen Planungsumfangs und der integrierten Lage des Änderungsgebietes nicht als erforderlich angesehen. Es wird des Weiteren davon

abgesehen den Gehölzbestand als zu Erhalten festzusetzen. Die Eingriffe in die Gestaltungsspielräume der Grundeigentümer werden bei einem entsprechenden Vorgehen nicht als angemessen erachtet. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, sodass die großen Bäume hierüber ausreichend gesichert sind.

Örtliche Bauvorschrift

Grundsätzlich sind die Gestaltungsvorschriften der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) aus der rechtskräftigen Urplanung und den Änderungen im Sinne der Gleichbehandlung weitergeführt wurden. Die Gemeinde möchte zudem auch weiterhin die in diesen Planungen ausgewählten Gestaltungsvorstellungen mit Hinblick auf den bestehenden Bebauungszusammenhang fortführen. Die Begründung wird um diesen Sachverhalt ergänzt. Lediglich die Regelung zu den Stellplätzen und Garagen (§ 6 der ÖBV) ist Gegenstand der Änderung.

Nichtglänzende Dacheindeckungen charakterisieren sich dadurch, dass den verwendeten Ziegeln nicht durch eine entsprechende Oberflächenbehandlung (z. B. engobieren oder glasieren) ein Glanz oder Schimmer verliehen wird. Oberflächenbehandelte Ziegel sind allerdings nicht grundsätzlich unzulässig, so können z. B. mattierte Dacheindeckungen verwendet werden, da das Ziel der Regelung ist, störende Fernwirkungen durch Blend- und Abstrahlungseffekte zu verhindern.

Die Regelung über die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen erstreckt sich auch auf die Verwendung von glänzenden Farben auf unterschiedlichen Untergründen. Die Gestaltungsvorschrift zielt auf die Außenwirkung der Gebäude ab. Störende Wirkungen durch glänzende Außenwände sollen somit vermieden werden. Gestaltungsvorschriften richten sich nicht an den Aufbau baulicher Strukturen.

Unter dem Hauseingangsbereich oder auch dem Vorgarten ist die Fläche zwischen dem Hauptbaukörper und der Grenze zur öffentlichen Erschließung zu verstehen. Da es sehr viele Möglichkeiten gibt, die Oberflächenbefestigungen in versickerungsoffener Weise herzustellen ist es weder sinnvoll noch möglich dies abschließend im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen für Haupt- und Nebenanlagen ist im Rahmen des Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens für jedes Bauvorhaben durch den Antragsteller darzulegen.

Nachbarrechtliche Belange

Die Verschattung durch Gebäude in der Nachbarschaft wäre auch aufgrund bisheriger Festsetzungen möglich gewesen, die Zunahme der Höhenentwicklung ist nicht als erheblich zu bewerten, da die maximale Zweigeschossigkeit beibehalten wird. Das festgesetzte Maß ist üblich für allgemeine Wohngebiete und führt erfahrungsgemäß nicht zu Beeinträchtigungen nachbarschützender Belange.

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat den Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am zur Satzung beschlossen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

9.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet neu festgesetzten Straßen und Wege wird erforderlich.

9.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da das Baugebiet dem Grunde nach bereits realisiert ist.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind weitere Erschließungsmaßnahmen für die neuen Straßen und Wege vorrangig durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen und die Kostenverteilung werden mit den Investorenabgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 27.11.2017 bis 27.12.2017 öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeister)