

# Begründung zum Bebauungsplan "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift 2. Änderung



11 /2021  
§§ 13a/ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

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

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	6
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	8
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>9</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	9
3.2 Altablagerungen	10
3.3 Immissionsschutz	10
3.4 Denkmalschutz	10
<b>4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>10</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>11</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>12</b>
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	12
7.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	12
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>12</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 05.10.2021 rd. 7.300 Einwohner, wovon ca. 1.260 auf den Ortsteil Lagesbüttel entfallen.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.700 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig).

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 Nordwesten der bebauten Ortslage von Lagesbüttel am Bünteweg. Lagesbüttel ist nach den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ausweisung von Bauflächen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu beurteilen. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Von der Planänderung ist ein Bereich des Urplans "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift, der in der 1. Änderung rechtskräftig ist, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Nachverdichtung in Bezug auf das dort auch zulässige Wohnen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn

Planung bauleitplanerisch gesicherter Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, 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 8. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.02.2020 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen (W) dar. Aus der Darstellung wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans lediglich das Baugebiet und die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert um eine weitere Bebauung zu ermöglichen, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte im Dezember 1964 Rechtskraft und setzt entlang des Büntewegs Kleinsiedlungsgebiete (WS) mit einem engen Baufenster sowie private Grünflächen fest, die 1974 durchgeführte, 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft nicht das Plangebiet und ist somit nicht von Bedeutung.

Bereits 2007 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Asthoop – Neufassung“, 1. Abschnitt eine Weiterentwicklung des Quartiers initiiert, in dem die Festsetzungen an aktuelle Wohn- und Bauansprüche angepasst wurden. Allgemeine Wohngebiete WA, zwei maximal zulässige Vollgeschosse, Anhebung der GRZ auf 35 % usw. Diese Neufassung erfasst zwar weite Teile des Urplans aber dennoch nicht alle, sodass diese angestoßene Entwicklung nun auf das Grundstück übertragen werden soll, um dem konkreten Wunsch auf eine Nachverdichtung zu entsprechen.

Mit der Planung werden das Baugebiet und das Baufenster auf den nordwestlich angrenzenden, rückwärtigen Grundstücksbereich, der bisher von einer Überbauung ausgenommen war, vergrößert, um die Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude zu ermöglichen.

Die Regelungen zum Maß und Art der baulichen Nutzung werden im Zuge dessen an moderne Nutzungsansprüche sowie an den tatsächlichen Gebietscharakter angepasst. Der Umfang der zusätzlich ermöglichten Versiegelung bleibt allerdings deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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.

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. Anhaltspunkte für 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 Bundesnaturschutzgesetz-

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn

zes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal südwestlich des Plangebietes auf der entgegengesetzten Seite der bebauten Ortslage von Lagesbüttel in einer Entfernung von ca. 1.300 m.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o.g. Kriterien erfüllt, 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. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Änderung soll hiermit am Bünteweg eine höhere Anzahl an Wohnungen im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht werden und der Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen werden. Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Planung entspricht außerdem der bereits stattfindenden Anpassung, der Baugebiete im Gemeindegebiete an bestehende Planungs- und Baustandards. Die Gemeinde plant in der Zukunft diese Anpassung für sämtliche Ortslagen vorzunehmen und ihre planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Ermöglichung von Nachverdichtungen anzupassen. Auch für den gesamten Bereich am Bünteweg soll dies vorgenommen werden. Da diese Planung allerdings deutlich mehr Umfang und Zeitaufwand bedarf als die vorliegende Änderung, wird aufgrund eines konkreten Realisierungswunsches diese Planung herausgelöst und als Probeentwurf für das Quartier entkoppelt durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch die Vergrößerung des Baugebietes sowie der überbaubaren Flächen und der Anhebung der Ausnutzbarkeit erstmalig vorbereitet. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan aus Gründen des Umweltschutzes vorgegeben, dass Flachdächer zu begrünen sind und private Wege, Einstellplätze und Fahr-gassen als "Ökopflaster" auszuführen sind. Hiervon ist eine Minimierung der Eingriffe zu erwarten.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung umfasst ca. 0,1 ha Fläche im Nordwesten der bebauten Ortslage von Lagesbüttel. Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen.

Der Bebauungsplan "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift nimmt den rückwärtigen Grundstücksbereich von einer Bebauung aus. Die Änderungsabsicht wird nun von dem Eigentümer des Grundstücks an die Gemeinde herangetragen. Da dies der grundsätzlichen Auffassung der Gemeinde entgegenkommt, Flächen für Nachverdichtungen auszuweisen, wird der Bebauungsplanänderung entsprochen.

## 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

---

Analog zur zwischenzeitlich stattgefundenen Neufassung für den Bebauungsplan „Asthoop“, 1. Abschnitt, der allerdings nicht das vorliegende Grundstück miterfasst hat, werden zusätzlich zur Umwidmung der privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und der Erweiterung der Baugrenzen, Anpassungen der Festsetzungen an zeitgemäße Planungsstandards sowie an die tatsächlich eingetretene Gebietstypologie vorgenommen.

Im Sinne der Intention der Gemeinde, für das Grundstück eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung zu ermöglichen und der zwischenzeitlich veränderten Gebietstypologie, wird das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hiermit orientiert sich die Gemeinde wie bereits erwähnt auch an der durch die Neufassung für den „Asthoop“ bereits angestoßenen Überplanung des Quartiers. Allerdings werden die in Wohngebieten häufig als störend empfundenen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Grundflächenzahl (GRZ), maximale Anzahl der Vollgeschosse und absolute Höhenentwicklung sowie die Bauweise auf dem Grundstück werden im Sinne der Neufassung sowie aufgrund der vorrangig bestehenden und nachgefragten Wohnformen vorgenommen:

- GRZ 0,35/ 35 % (52,5 % Versiegelung) – vorher GFZ 0,2 (100 % Vers.)
- Maximal II Vollgeschosse (Oberkante 9,00 m) – vorher I Vollgeschoss
- Bauweise Einzel- und Doppelhäuser – vorher keine Regelung

Die Festsetzungen im Urplan waren für ein Kleinsiedlungsgebiet konzipiert und dienen nicht mehr als ausreichende Grundlage für heute übliche Bau- und Wohnansprüche. Außerdem wäre aufgrund der zur Aufstellung geltenden Baunutzungsverordnung eine 100 %-ige Überbauung der Grundstücksfläche durch die uneingeschränkte Überschreitung durch Nebenanlagen möglich gewesen. Vor dem Hintergrund stellt die Änderung eine planungsrechtliche Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten dar.

Da zwischenzeitlich eine Entwicklung des Quartiers, hin zu einem Wohngebiet stattgefunden, wird diesem Umstand ebenfalls mit der Planung Rechnung getragen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn

Gegenstand der Planung, ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zu diesem Zweck ist es notwendig, die ursprünglich private Grünfläche als Baugebiet festzusetzen und die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksbereich auszudehnen. Hierbei wird allerdings eine bereits bestehende Bebauungskante aufgenommen, ein signifikantes Herausschieben der Bebauung ist somit nicht als Ergebnis zu erwarten. Die Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme wurde hierbei unter Berücksichtigung des Planungsziels auf das notwendige Maß reduziert. Gegenüber der bestehenden Verkehrsfläche wird die Ausformung der Baugrenze wie im Urplan mit einem Abstand von 8 m fortgeführt, um die vorhandene Bauflucht zu erhalten. Hauseingänge und –Vorbereiche sind hiervon ausgenommen.

Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung in Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dachformen soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise vermitteln. Bezugspunkt für die absolute Höhenbeschränkung bildet nachvollziehbarerweise der Bünthe weg, da die Kulissenwirkung maßgeblich im Straßenraum zum Tragen kommt.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen in Lagesbüttel sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Lagesbüttel geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Lagesbüttel sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung. Es werden allerdings auch Ausnahmen von den Vorgaben zur Dachform aus klimaregulierenden Gründen zugelassen, so sind Flachdächer zugelassen, wenn diese begrünt werden. Die Gemeinde weicht hiermit in der Abwägung teilweise vom Schutz des einheitlichen Ortsbildes zu dem Zweck ab, umweltbewusstes Bauen und planerische Anpassungen an den Klimawandel im Rahmen ihrer Bauleitplanungen zu forcieren.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksfläche, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden ist. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Da es in der Vergangenheit häufig zu Problemen in der Praxis bei der Realisierung von Stellplätzen gekommen ist, wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze, Garagen und sonstige Anlagen ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zugelassen sind.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Ergänzung.

Durch den Bebauungsplan sind vorhabenbedingt zusätzliche Versiegelungen durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen und eine geplante Nachverdichtung zu erwarten. Da planungsrechtlich allerdings der zulässige Versiegelungsgrad reduziert wird, verzichtet die Gemeinde im vorliegenden Fall auf Ausgleichsmaßnahmen. Ungeachtet dessen, gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

---

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

### - Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstücks vom Bünteweg besteht dem Grunde nach. Rückwärtige Bebauung kann durch privatrechtliche Regelungen im Innenverhältnis erfolgen.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen sein.

---

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt die bereits vorhandene Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die bestehenden Entsorgungssysteme, sofern eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Aufgrund des geringen zusätzlichen Versiegelungsumfangs ist nicht von Problemen auszugehen. Ziel sollte es sein, dass der Abfluss von Niederschlagswasser im Zuge der Realisierung von dem Grundstück nicht erhöht wird.

---

## 2.4 Brandschutz

---

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



---

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

---

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,1 ha. Im Bereich der bisher als private Grünfläche festgesetzt war, wird ein allgemeines Wohngebiet erstmalig ausgewiesen. Auch wenn mit der Änderung planungsrechtlich eine Reduzierung der überbaubaren Fläche einhergeht, ist unter Bezugnahme der Ausweisung von Baugebietsfläche und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche von einer Zunahme der Versiegelung auf dem Grundstück auszugehen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten ebenfalls eine intensive Inanspruchnahme, insbesondere durch Hauptanlagen.

Der Plangeltungsbereich ist im Nordwesten, über den Süden bis hin zum Südosten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben, im Nordosten schließt sich die offene Feldflur an. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Die neu zu bebauende Fläche wird zurzeit als Gartenfläche genutzt bzw. ist bereits teilweise bebaut, darüber hinaus existieren im Urplan keine umweltbezogenen Festsetzungen.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können auf die angrenzenden Flächen ausweichen bzw. es wird der Ermöglichung einer Nachverdichtung gegenüber dem Erhalt des Areals als Nahrungsfläche eine höhere Gewichtung in der Abwägung eingeräumt. Dem ist insbesondere deshalb so, weil die Erweiterung sehr geringfügig ist und Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme geschützt werden können.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Gegenüberstellung des zulässigen Versiegelungsumfangs nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Die Gemeinde erachtet es im vorliegenden Fall allerdings für sinnvoll, klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die lokalen Eingriffe zu minimieren. Flachdächer von Hauptanlagen sind zu begrünen, private Wege, Einstellplätze und Fahrbahnflächen sind als Ökopflaster auszuführen. Die abflussmindernde Wirkung für das Plangebiet soll somit erhöht werden. Es wird zudem eine Verbesserung für das lokale Klima erzielt und zumindest für einen Teil der Flächen ein funktionierender Stoffausgleich weiterhin ermöglicht.

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. Entsprechend wird empfohlen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

### 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.

### 3.3 Immissionsschutz

---

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

### 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 ein Grundstück der vorhandenen Ortslage von Lagesbüttel. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für das Grundstück ebenfalls eine entsprechende Gestaltung vorgegeben werden.

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

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dach- eindeckungen und Einfriedungen. Außerdem regelt er die Anzahl und An- ordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grund- stücken.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Lagesbüttel sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Die Materialwahl ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dach- eindeckungen auf Rotorange, Feuerrot und Korallenrot sowie deren Zwi- schentöne 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 spe- ziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn

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 und klimaregulierende Maßnahmen Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen und Flachdächer zugelassen, wenn diese begrünt werden.

Zu § 3: In der Ortschaft Lagesbüttel soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 4: 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 auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

## 5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,1 ha	100 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,1 ha</b>	<b>100 %</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Schwülper zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

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

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

### **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 öffentliche Auslegung hat innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom ..... bis zum .....stattgefunden. 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 Auslegungsfrist aufgefordert.

## **8.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeisterin)