

Begründung zum Bebauungsplan "Bornheide III", 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: 07/ 2018
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1.0 Vorbemerkung	3
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	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Allgemeine Wohngebiete (Wa) gem. § 4 BauNVO	5
2.2 Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO	6
2.3 Gewerbegebiet (Ge) gem. § 8 BauNVO	6
2.4 Verkehrsflächen	6
2.5 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltemaßnahmen	7
2.6 Ver- und Entsorgung	7
2.7 Brandschutz	7
2.8 Spielflächen	8
2.9 Grünordnung und Landschaftspflege	8
2.10 Immissionsschutz	8
2.11 Landwirtschaft	9
3.0 Umweltbericht	10
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	11
3.2.1 Bestand	11
3.2.2 Entwicklungsprognose	12
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	12
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	13
3.3 Zusatzangaben	13
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	13
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	13
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	14
5.0 Flächenbilanz	14
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	15
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
8.0 Zusammenfassende Erklärung	16
8.1 Planungsziel	16
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	16
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	16
9.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	17
9.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	17
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	17
11.0 Verfahrensvermerk	18

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 02.12.2015 rd. 7.150 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.170 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, erachtet sie ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

Groß Schwülper ist mit seinen rd. 3.180 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 sollen zum einen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. §12 BauNVO und von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Insofern entfallen die textlichen Festsetzungen, die dies bisher ausschlossen.

Zum anderen soll es ermöglicht werden, innerhalb des südöstlichsten Grundstückes, das durch die Emissionen des landwirtschaftlichen Aussiedlerbetriebes vorbelastet ist, ausnahmsweise zulässige, sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen – das Büro und Geschäftsgebäude eines Bauunternehmens – zu realisieren. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO werden also künftig Bestandteil der Festsetzungen. Um die Planung besser nachvollziehen zu können, wurden die übernommenen textlichen Festsetzungen zusammengefasst und die geänderten Planinhalte als solche benannt.

Die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan "Bornheide III" ist nicht Gegenstand der Änderung und besteht unverändert.

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 die Grundstückszuschnitte in einigen Fällen so gewählt wurden, dass die Errichtung einer Garage bzw. die Anlage eines Stellplatzes innerhalb der Baugrenzen nicht möglich ist. Insofern kam es bei der Realisierung zu unbeabsichtigten Härten, die durch die Aufhebung der entsprechenden textlichen Festsetzungen behoben werden.

Des Weiteren hat es sich gezeigt, dass das südöstlichste Grundstück mit der Kennzeichnung GIS nach dem Katalog der dort zulässigen Nutzungen faktisch nicht nutzbar wäre ebenso wie die mit "LS gekennzeichneten Flächen westlich des Gewerbebetriebes. Insofern sollen die ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet für diesen Teilbereich des Gebietes künftig Bestandteil des Bebauungsplanes werden. So wird eine unbeabsichtigte wirtschaftliche Härte ver-

mieden. Es soll dort auf der mit "GIS" gekennzeichneten Fläche ein Büro- und Geschäftsgebäude eines Bauunternehmens ggf. mit einer Wohnung für einen Betriebsangehörigen entstehen. Die trägt auch zur Entlastung des übrigen Baugebietes bei, da die Firma derzeit mit einigen Räumen und nicht unerheblichem Kundenverkehr mitten in einem allgemeinen Wohngebiet ansässig ist. Der neue Standort ist auf Grund der Lage unmittelbar an der Braunschweiger Straße an der Ortseinfahrt so gelegen, dass der Zirkel- und Quellverkehr nicht durch das Wohngebiet fahren muss.

Südwestlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zwischenzeitlich wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten zum vorliegenden Projekt erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, werden durch die Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits zulässig wären. Ein zusätzlicher Ausgleich ist also nicht erforderlich.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind ca. 6,88 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Gegenstand der Änderung ist, dass für die Vorbelasteten Bereiche, die mit "GIS" und "LS" gekennzeichnet sind, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes werden sollen. Hintergrund dieser Änderung ist, dass sich im Zuge der Bebauung des Gebietes gezeigt hat, dass für die gekennzeichneten Bereiche, für die aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber dem Landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich der "Braunschweiger Straße" im Falle der mit "GIS" gekennzeichneten Fläche und gegenüber den Emissionen aus dem Gewerbegebiet im Bereich der mit "LS" gekennzeichneten Fläche die Errichtung von Wohnhäusern ausgeschlossen wurde. Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der bisherigen Bebauungspläne waren, hat sich seit in Kraft treten des Bebauungsplanes 2007 keine Nutzung für die genannten Bereiche finden lassen. Insofern wird es nunmehr als angemessen angesehen, der Nachfrage eines nicht störenden Gewerbebetriebes, zur Ansiedlung des Büro und Geschäftsgebäudes unmittelbar an der "Braunschweiger Straße, dadurch Rechnung zu tragen, dass die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 1- 3 BauNVO dort Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen sollen zugelassen werden. So kann sichergestellt werden, dass das rechtskräftig festgesetzte Baugebiet, für das bereits im Urplan eine Baugrenze und somit eine bauliche Nutzung vorgesehen war, tatsächlich genutzt werden kann.

Im Sinne der Gleichbehandlung des vorbelasteten Bereiches westlich des Gewerbegebietes werden dort ebenfalls die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Südwestlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zwischenzeitlich wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten zum vorliegenden Projekt erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Weiterhin hat sich gezeigt, dass im Zuge der Parzellierung in den Eckbereichen Grundstücke entstanden sind, bei denen auf Grund der Baugrenzen und der Tatsache, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden kann. Die Nutzung der betreffenden Grundstücke ist unbeabsichtigt stark eingeschränkt. Aus diesem Grund werden die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen aufgehoben. So wird sichergestellt, dass die Anwohner der Eckgrundstücke ihr Grundstück ebenso effizient ausnutzen können, wie die Eigentümer der Hinterlieger- oder Mittelgrundstücke. So wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden die effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

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. Dies wird in die 4. Änderung unverändert übernommen. Künftig sollen auch hier die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. So können die Grundstücke effizienter ausgenutzt werden, als dies bisher möglich war.

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 zudem Allgemeinen Wohngebiet gesichert worden. In den Lärmvorbelasteten Bereiche in der Nachbarschaft im Allgemeinen Wohngebiet würden schutzbedürftige Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen, um Konflikte zu vermeiden. Künftig sollen auch hier die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. So können die Grundstücke effizienter ausgenutzt werden, als dies bisher möglich war. Alle weiteren Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2.4 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert und werden durch die Planung nicht verändert. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ortsdurchfahrtsgrenze an den Südöstlichen Ortsrand verlegt worden, so dass im Rahmen dieser Änderung das Sichtdreieck entfällt. Die Baugrenze wird auch im Einmündungsbereich "Im Brink" zur "Braunschweiger Straße" künftig mit 3 m Grenzabstand zu "Braunschweiger Straße" festgesetzt.

- 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.

2.5 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltemaßnahmen

Die Grünflächen und Anpflanzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Dabei werden die im Urplan als anzupflanzen festgesetzten Gehölze, die mittlerweile bereits vorhanden sind, nunmehr als zu erhalten festgesetzt.

Die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung am "Bickgraben" und die im Nordosten gelegenen Ausgleichsflächen sind nicht Gegenstand der Änderung.

2.6 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 Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das anfallende Niederschlagswasser wird der Regenwasserrückhaltung im Norden am "Bickgraben" zugeführt und gedrosselt abgeleitet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen in Bezug auf die Oberflächenentwässerung entstehen.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen nicht verändert, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen werden, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären. Neue und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht zu fordern.

2.10 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 – 22.00h) und 40 dB(A) bei Nacht (22.00 – 6.00h) eingehalten sind. Auf den westlich und nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sind die vom Gewerbelärm vorbelasteten Flächen mit "LS" gekennzeichnet worden. Dort wurden Wohngebäude ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wurden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Um die Flächen sinnvoll nutzen zu können, sollen künftig dort zumindest ausnahmsweise Nutzungen gem. § 4 (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 Freiflächennutzungen wird bei gewerblichen Nutzungen, Verwaltungen oder Beherbergungsbetrieben nicht ausgegangen, so dass passiver Schallschutz für die Innenräume als hinreichend erachtet wird.

Für den südöstlichsten Bereich des Bebauungsplanes besteht eine Vorbelastung durch die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes an der "Braunschweiger Straße". Insofern sind dort Wohngebäude in dem mit "GIS" gekennzeichneten Bereich ausgeschlossen. Künftig sollen aber auch hier die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um das bisher quasi unbebaubare Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuführen zu können (siehe auch Kap. 2.8 Landwirtschaft).

Das zwischenzeitlich erbrachte Geruchsgutachten¹ zum vorliegenden Projekt kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Die Geruchssituation wurde nach den Maßgaben der TA Lärm bzw. der GIRL vorgenommen.

2.11 Landwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans hatte die Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 14.11.2005 mitgeteilt, dass die Belange des Aussiedlerbetriebes vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Auf Grund des Viehbestandes war ein Abstand von 120 m wie dieser durch die Stallanlagen zu dem nächstgelegenen bestehenden Wohnhaus bereits eingehalten war, für künftige Wohnhäuser gefordert worden. Insofern war das Allgemeine Wohngebiet gegliedert worden. Innerhalb der Flächen, die näher als 120 m zu dem Stallgebäude liegen, war zum Schutz der Belange des Landwirtes die Errichtung von Wohnhäusern ausgeschlossen worden. Die Fläche wurde mit dem Buchstaben "GIS" gekennzeichnet.

Weiterhin waren im gesamten allgemeinen Wohngebiet im Planbereich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bis Dato fand sich keine private Nutzung, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die betreffende Fläche möglich wäre. Nunmehr sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen – ausnahmsweise zugelassen werden. So wird eine sinnvolle Nutzung des Bereiches ermöglicht, ohne dass schutzbedürftige Nutzungen den landwirtschaftlichen Betrieb beeinträchtigen. Durch dieses Vorgehen wird eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet.

Aus immissionsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Durch die Tierhaltungsanlagen des landwirtschaftlichen Betriebes werden Geruchsemissionen freigesetzt und über den Luftweg transportiert. An dem untersuchten Standort werden die zulässigen Immissionswerte der GIRL für Wohnnutzung in Misch- und Gewerbegebieten eingehalten. Es sind für gemischt genutzte Baugebiete bis zu 15% Geruchsstundenhäufigkeit zulässig. Auch der strengere Immissionswert von 10% Geruchsstundenhäufigkeit für Wohngebiete wird eingehalten. Es ist daher aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten, dass durch die verursachten Geruchsimmissionen an den Wohnhausstandorten schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden.

Durch die Planung wird zwar ein Heranrücken von Baugebieten, die ausnahmsweise auch für betriebsbedingte Wohnnutzungen genutzt werden können, an den landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden die Immissionswerte eingehalten, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden. Hierbei wurde ebenfalls die vom landwirtschaftlichen Betrieb beantragte Nutzungserweiterung in der Beurteilung beachtet.

Rein theoretisch werden von der Planung Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes ausgelöst. Diese sind aber ohnehin bereits vorhanden, da die hinter dem Gewerbegebiet liegenden Wohngebiete als maßgeblich in Bezug auf die Emissionsmöglichkeiten anzusehen sind. Durch die La-

¹⁾ Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Arbeitsgebiet Immissionsschutz: *Zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb in Groß Schwülper auf ein geplantes Wohnhaus*; März 2018; Bremervörde

ge des Betriebes in der Nähe des vorhandenen Siedlungskörpers von Groß Schwülper besteht die Konfliktsituation ohnehin in der Ausgangssituation und betriebliche Erweiterungen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt unter diesen Aspekt durchzuführen.

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 und seiner 1. und 2. Änderung, Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Im Bereich der mit "GIS" und "LS" gekennzeichneten Fläche sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, die bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren, künftig zugelassen werden.

Gleichzeitig werden der Urplan und seine bisherigen Änderungen zusammengeführt. Dabei werden die Anpflanzfestsetzungen, die bereits realisiert sind, künftig als Erhaltungsbindungen festgeschrieben.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze mittlerweile verlegt wurde, entfällt das Sichtdreieck an der Einmündung der Straße "Im Brink" zur "Braunschweiger Straße" und die Baugrenze wird dort künftig ein 3-Meter-Abstand zur Straße festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Planung nicht vorbereitet, so dass gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

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 Landschaft ²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ³⁾, des

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, 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 Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

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.

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den 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.

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

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zugrunde liegen, ist durch die Planung lediglich eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu erwarten. Für das mit "GIS" gekennzeichnete Grundstück, das durch die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der "Braunschweiger Straße" im Außenbereich vorbelastet ist und für die mit "LS" gekennzeichnete Fläche die durch die Emissionen des Gewerbebetriebes vorbelastet ist, werden künftig erstmals ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. So wird die Bebauung und Nutzung dieser Grundstücke für gewerbliche Wirtschaft möglich, ohne dass der Landwirtschaftliche Betrieb oder der Gewerbebetrieb beeinträchtigt wird. Wohngebäude sind in diesem Teil des Allgemeinen Wohngebietes nach wie vor unzulässig.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden, werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

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 bepflanzbarer 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 3. Änderung des Bebauungsplans, lediglich Regelungen zur flexibleren Ausnutzung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans getroffen werden, bestehen hierzu keine grundsätzlichen Alternativen.

Im Detail hätten auch die Baugrenzen geändert werden können. Da aber nur Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen flexibler gestaltet werden sollen, wird es als angemessen erachtet, diese künftig außerhalb der Baugrenzen zuzulassen.

Weiterhin soll eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des durch landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen vorbelasteten Bereiches ermöglicht werden. Da die Ansprüche an Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet dort nicht eingehalten sind, sollen dort ausnahmsweise nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Alternativ könnte ein Dorf- oder Mischgebiet festgesetzt werden. Auf Grund der geringen Größe der jeweiligen Flächen kann dort aber nicht die gebietstypische Nutzungsmischung entstehen. Die Gemeinde hat sich also für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO entschieden, die bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren.

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.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Die in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen der Planung sind nicht als erheblich zu werten.

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 (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 Bebauungsplans und seiner 1. und 2. Änderung, Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Im Bereich der mit "GIS" und "LS" gekennzeichneten Fläche sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, die bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren, künftig zugelassen werden.

Gleichzeitig werden der Urplan und seine bisherigen Änderungen zusammengeführt. Dabei werden die Anpflanzfestsetzungen, die bereits realisiert sind, künftig als Erhaltungsbindingen festgeschrieben.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze mittlerweile verlegt wurde, entfällt das Sichtdreieck an der Einmündung der Straße "Im Brink" zur "Braunschweiger Straße" und die Baugrenze wird dort künftig ein 3-Meter-Abstand zur Straße festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Planung nicht vorbereitet, so dass gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

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

5.0 Flächenbilanz

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	6,88 ha	78 %
Mischgebiete	0,21 ha	2 %
Gewerbegebiete	0,23 ha	2 %
Straßenverkehrs- und Wegeflächen	1,28 ha	15 %
Grünflächen, öffentlich und privat	0,25 ha	3 %
Planbereich	8,85 ha ⁴⁾	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Der **Unterhaltungsverband Oker** teilt mit Schreiben vom 19.09.2016 mit, dass die in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erheblichen Erhöhungen der Niederschlagswasserabflüsse führen, insbesondere deswegen, weil auch eine Hochwasserrückhaltung im Bereich des Bickgrabens existiert.

Deswegen gibt es keine Einwendungen des Unterhaltungsverbandes Oker gegen die Planungen.

Mit Schreiben vom 22.09.2016 nimmt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wie folgt Stellung:

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.

- Landwirtschaft

- Vorbeugender Brandschutz

(wird im Planverfahren ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 12.09.2016 bis zum 23.09.2016 in der Verwaltung in Schwülper durchgeführt.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

⁴⁾ rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben der Gemeinde Schwülper zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.2016 aufgefordert.

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

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

(wird im Planverfahren ergänzt)

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. und 2. Änderung, Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Im Bereich der mit "GIS" und "LS" gekennzeichneten Fläche sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, die bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren, künftig zugelassen werden.

Gleichzeitig werden der Urplan und seine bisherigen Änderungen zusammengeführt. Dabei werden die Anpflanzfestsetzungen, die bereits realisiert sind, künftig als Erhaltungsbindungen festgeschrieben.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze mittlerweile verlegt wurde, entfällt das Sichtdreieck an der Einmündung der Straße "Im Brink" zur "Braunschweiger Straße" und die Baugrenze wird dort künftig ein 3-Meter-Abstand zur Straße festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Planung nicht vorbereitet, so dass gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

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 ausgewiesenen Straßen und Wege ist bereits erfolgt.

9.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

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

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Alle öffentlichen Flächen sind bereits hergestellt worden. Durch die Planung ergeben sich keine diesbezüglichen Änderungen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom bis 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)