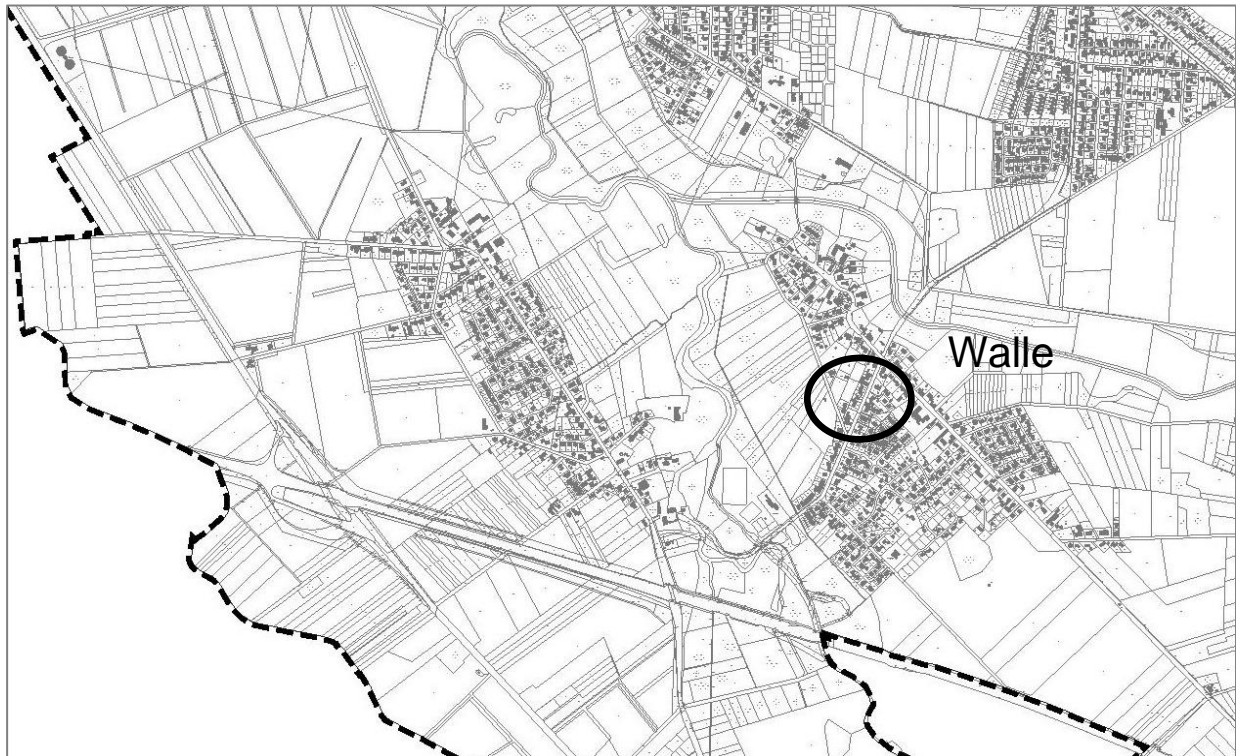


Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Verlängerung Bruchkamp" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Hinweis: Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung hat sich die Gemeinde dafür entschieden, bei dem vorliegenden Bebauungsplan einen stärkeren Fokus auf umweltschützende Belange zu setzen. Die diesbezügliche Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan begründet die Notwendigkeit eines erneuten Verfahrens.

Stand: 11/2021
Erneutes Planverfahren gem. § 4a (3) BauGB

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

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	6
2.0	Planinhalt/ Begründung	8
2.1	Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	8
2.2	Verkehrsflächen	10
2.3	Ver- und Entsorgung	10
2.4	Brandschutz	11
2.5	Altablagerungen	12
2.6	Denkmalschutz	13
2.7	Belange der Landwirtschaft	13
3.0	Umweltbelange	14
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	14
3.2	Auswirkungen der Planung	15
4.0	Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	16
5.0	Flächenbilanz	17
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	17
7.0	Ablauf des Aufstellungsverfahrens	18
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
7.3	Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
7.4	Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden	18
8.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	19
8.1	Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	19
8.2	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	19
9.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	19
10.0	Verfahrensvermerk	19

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 04.11.2020 rd. 7.300 Einwohner, wovon ca. 1.550 Einwohner auf den Ortsteil Walle entfallen.

Die Koordinationsstelle der Umwelt- und Naturschutzverbände (KONU) hat mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange angeregt, im Zuge der geplanten Nachverdichtung weitere Vorgaben für eine ökologische Umsetzung zu formulieren. Dieser Anregung folgt die Gemeinde, weshalb ein erneutes Planverfahren erforderlich wird.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.685 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 zentralen Bereich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Walles an der Schunterstraße.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Nordosten gelegene Niederung der Schunter und die westlich verlaufende Oker. Es handelt sich um Gewässer I. 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. Die Planung berührt diese Festlegungsgebiete allerdings nicht.

Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft begrenzt. Diese sind im Osten teilweise überlagert mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn A 2, Kreisstraße K 56/ K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Zeichnerische Festlegungen

Ziel der Planung ist es, für den Geltungsbereich erstmalig das Bauplanungsrecht abschließend im Sinne einer Bestandserfassung und planerischen Ausrichtung zu regeln und Nachverdichtung durch eine geplante Reihenhausbebauung nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu steuern, das Plangebiet ist als der vorhandene Siedlungsbereich in den Darstellungen des RROP enthalten. Westlich des Plangebietes entlang der Okeraue befinden Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Natura 2000 und den Hochwasserschutz, gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für die Erholung. Eine direkte Betroffenheit im Hinblick auf das Planungsziel ist allerdings nicht gegeben.

Planbedingte Konflikte in Bezug auf die zeichnerischen Darstellungen im RROP werden somit von der Planung nicht ausgelöst.

Mit der Planung soll zum einen Art und Maß der baulichen Nutzung für diesen Siedlungsteil von Walle abschließend festgelegt werden, um zum anderen die weitere bauliche Entwicklung zu steuern, sodass zukünftige Nachverdichtungen und Baulückenschließungen wie die jetzt anstehende Errichtung einer Reihenhausbebauung im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung nach den Vorstellungen der Gemeinde stattfinden.

Wohnbedarf und -entwicklung

Walle ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Durch die Planung ist von der Entstehung von 4 weiteren Wohneinheiten durch Nachverdichtungen auszugehen. Die Schaffung von Wohnraum ist erforderlich, um die Nachfrage zu bedienen und die bestehenden Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge durch eine tragfähige Bevölkerungszahl zu sichern.

"Osterberg" wurde als letzter Bebauungsplan (08/2020) für den Ortsteil Walle aufgestellt und ermöglichte ebenfalls durch Nachverdichtungen die Entstehung von 10 weiteren Wohneinheiten. Es hat sich wieder ein erheblicher Nachfragestau nach Flächen für das Bauen in der Gemeinde entwickelt, sodass neue Ausweisungen erforderlich werden und diese Maßnahmen der Innenentwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich vorzuziehen sind.

Junge ortsansässige Familien sollen durch die Planung vor Ort gehalten werden. Aber im Zuge der Umsetzung kann auch seniorenrechter Wohnraum errichtet werden, um barrierefreie Wohnformen umzusetzen.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig empfiehlt als Träger der Regionalplanung für die Eigenentwicklung einen Bedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner, dabei werden folgende Komponenten abgedeckt:

- Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum,
- Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung,
- Bedarf für zuwandernde Bevölkerung, wobei die Zuwanderung der Ortsgröße angemessen sein muss.

In Hinblick auf die aktuelle Bevölkerungszahl von ca. 1.575 Einwohnern entspricht dies rein theoretisch und rechnerisch der Deckung des Wohnbedarfs in Walle für weniger als ein Jahr:

$1.575 \text{ Einwohner} / 1.000 \text{ (Formel)} \times 3,5 = \text{ca. } 5,5 \text{ Wohneinheiten pro Jahr} \mid 4 \text{ Wohneinheiten} / 5,5 \text{ Wohneinheiten/Jahr} = < 1 \text{ Jahr Bedarfsdeckung.}$

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung sollten Planungen von Wohneinheiten in Ortsteilen, welche unterhalb der Einteilung grundzentraler Funktionen nach dem Prinzip der Eigenentwicklung zu beurteilen sind, gesehen auf den Betrachtungszeitraum von ca. 10 Jahren, den ermittelten Bedarf nicht wesentlich überschreiten.

In der Gemeinde Schwülper, unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) und der Stadt Braunschweig besitzt Walle 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 der grundzentralen Teilfunktion, die Groß Schwülper übernimmt, ist der Ort sehr gut

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule und Oberschule) ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Walle verfügt ebenfalls über eine Kindertagesstätte. Die Grundschule wird künftig in Groß Schwülper besucht. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr. Es befinden sich direkt nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzend die vorhandenen Bushaltepunkte Schunterstraße und Im Dorfe und somit der Zugang zum regionalen Busverkehr.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und durch die geplante Reihenhausbebauung nur wenige neue Wohneinheiten entstehen werden, ist die Planung im Kontext einer örtlichen Bedarfsdeckung zu beurteilen und läuft auch diesbezüglich nicht den raumordnerischen Vorgaben zuwider.

Unter den o.g. Gesichtspunkten erachtet die Gemeinde ihre Planung als an die Ziele und Grundsätze 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 Schwülper mit dem Stand der 8. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.02.2020 wirksam ist.

Der Geltungsbereich ist als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche enthalten. Da die Planung die Ausweisung von Dorfgebieten und allgemeinen Wohngebieten vorsieht und der Flächennutzungsplan auch nicht parzellenscharf ist, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen. Ungeachtet dessen könnte im Rahmen einer Berichtigung die Darstellung an die Festsetzungen angepasst werden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Planbereiches erlassen, diese wurde Bekannt gemacht und tritt nach Ablauf der Frist aus Kraft oder sobald der vorliegende Bebauungsplan Rechtskräftig wird.

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Dabei sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Die Gemeinde entspricht dem, indem durch die vorliegende Planung Flächen für Wohnungen unter Berücksichtigung der örtlichen Landwirtschaft im Innenbereich planungsrechtlich erfasst und Potentiale für Nachverdichtungen im Rahmen städtebaulicher geordneter Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem baulichen Bestand sowie aus angrenzend bereits bestehenden Bebauungsplänen abgeleitet, hierbei wurde durch die Festlegung eines Dorfgebietes auch auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe Rücksicht genommen. Die Planung hat zum einen zum Ziel, eine bauliche Nachverdichtung auch mit Reihenhäusern zu ermöglichen, wie sie in der Nachbarschaft bereits umgesetzt wurden. Zum anderen soll dieser bisher unbeplante Bereich nun erfasst und definiert werden. Dies geschieht in Anlehnung an die südlich bis südöstlich angrenzenden bereits rechtskräftigen Bebauungspläne "Bruchkamp II" (30.08.1977), der in der 2. Änderung (31.10.2007) wirksam ist, und "Bruchkamp III" (31.12.1982), der in der 1. Änderung wirksam ist.

Der Umfang der Versiegelung wird planbedingt zunehmen, insgesamt bewegen sich die möglichen Überbauungen durch Hauptanlagen unter 20.000 m².

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.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist auch deshalb möglich, da nur Flächen im Innenbereich einbezogen werden und die Planaufstellung vordringlich der Bereitstellung von Wohnraum zum Ziel hat.

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 Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Walle in einer Entfernung von ca. 100 m.

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.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen, um die erforderlichen Einstellplätze auf das erfahrungsgemäß notwendige Maß zu erhöhen, da die Mittelungswerte für diese Region zu niedrig sind. Ziel ist es, dass die Fahrzeuge der Nutzer auf dem Grundstück geparkt werden und der Straßenraum für Besucher o.ä. zur Verfügung steht. Des Weiteren werden die Dächer und Einfriedungen in Bezug auf eine einheitliche Gestaltung im bestehenden Siedlungsgefüge von Walle geregelt.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Hierbei steht vor allem leerstehende Bausubstanz zu Wohnzwecken im Fokus der Gemeinde. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung, da auch die Empfehlungen zur Erhaltung der Gestaltung der regionalen Baukultur durch die örtliche Bauvorschrift sichergestellt werden.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im zentralen Bereich vom Ortsteil Walle ein bestehender Bebauungszusammenhang erstmals planerisch erfasst und definiert sowie eine Nachverdichtung durch eine Reihenhausbauung ermöglicht werden. Diese Baulückenschließungen sollen in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen, deshalb wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gif-

horn. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

Durch die Planung wird es nur zu einer geringfügigen Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Walle kommen, da die Flächen bereits im planungsrechtlichen Rahmen hinsichtlich ihrer Überbauung weitgehend ausgeschöpft wurden. Grundsätzlich ist es dennoch das Ziel der Planung, so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrechtzuerhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich ist. Dies ist anlassbezogen im Einzelfall durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen.

Es befinden sich im Umgebungsbereich des Plangebietes Betriebsstätten der Landwirtschaft. Zur Berücksichtigung dieser Situation erfolgt westlich der Schunterstraße die Festsetzung von Dorfgebieten. Die Areale östlich der Schunterstraße, die sich überwiegend durch Wohnnutzungen auszeichnen, werden als allgemeines Wohngebiet klassifiziert.

Insgesamt sind land- und forstwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

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

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper und hier insbesondere der Ortsteil Walle im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl gestärkt.

Durch den Bebauungsplan wird es nur zu einer geringen Zunahme der Überbauung für den Plangeltungsbereich kommen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 wären im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Da die Gemeinde im Sinne des Naturschutzes einen Ausgleich im vorliegenden Fall allerdings für notwendig erachtet, wird dennoch ein grundstücks- und versiegelungsbezogener Ausgleich in Bezug auf die Hauptanlagen festgesetzt. Es ist insofern nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

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

Durch die geplante Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher unbebaut waren oder den planungsrechtlichen Rahmen für Versiegelungen ausgeschöpft haben. Daher ist das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sofern die Entsorgungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen und Wege dem Grunde nach bereits gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im zentralen Bereich von Walle entlang der Schunterstraße für das vorhandene Gebiet eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes erfolgen und der städtebauliche Rahmen für künftige Nachverdichtungen geregelt werden, da auch Reihenhausbebauungen wie im Bruchkamp nicht ausgeschlossen werden sollen.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 1,12 ha große Gebiet Baufenster sowie Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, Versiegelungsgrad, Gebietskategorie usw. vorgegeben.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet überwiegend für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten, wird das zu großen Teilen bereits bebaute Areal als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde für das bebaute Areal östlich der Schunterstraße.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Baugebieten wird im Sinne der vorrangig bestehenden und nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – und zur Begrenzung der Bodenversiegelung für die Neubebauung auf 0,3 begrenzt, um das Maß an Überbauung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Des Weiteren nimmt die Gemeinde eine Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO vor. Für den straßenbegleitenden Teil der allgemeinen Wohngebiete sowie für die Dorfgebiete soll die Errichtung von Bauungen mit 2 Vollgeschossen zukünftig möglich sein, um auch der Entwicklung verdichteter Wohnformen nicht entgegenzustehen, wohingegen die hinterliegenden Flächen mit nur einem Vollgeschoss städtebaulich dahinter zurückbleiben sollen. Ungeachtet dessen wird mit 9,50 m zum Bezugspunkt die absolute Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet abschließend begrenzt, um die nachbarschaftliche Situation zu würdigen.

In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dächern soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise vermitteln.

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

Die Gemeinde möchte Nachverdichtungen ausdrücklich zulassen. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Mindestabstand von 3 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches sowie zur Schunterstraße definiert. In den angrenzend vorhandenen Bebauungsplänen waren für die der Schunterstraße zugewandten Grundstücksseiten, die an der Straße liegen, größere Abstände vorgegeben. Dies wird aber vor dem Hintergrund der Ermöglichung von Nachverdichtungen nicht weiterverfolgt.

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.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

In dem Bereich von Walle ist es teilweise bereits zur Entstehung von Reihenhausbebauung gekommen, dies soll auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird diese Bauweise festgesetzt.

Die Gemeinde möchte hiermit ein Potential heben, was eine Zunahme des entstehenden Wohnraums verspricht, allerdings sind nach wie vor in den allgemeinen Wohngebieten auch die üblichen Einzel- und Doppelhäuser planungsrechtlich zugelassen.

Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlegung einer Strauchhecke vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Von einer zentralen, umfänglichen Kompensation sieht die Gemeinde im vorliegenden Fall ab, da nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang und ob überhaupt weitere Versiegelungen zum Tragen kommen.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Walle sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Walle geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Walle 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.

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

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Der Teil des Plangebietes westlich der Schunterstraße befindet sich deutlich stärker im Einflussbereich landwirtschaftlicher Nutzungen und wird daher im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet nach wie vor für eine gleichberechtigte Nutzung durch Wohnbebauung und dorftypische Land- und Forstwirtschaft sowie nicht störende Gewerbebetriebe usw. vorzuhalten, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Hiermit wird auch die höhere Toleranz gegenüber den aus der Landwirtschaft entstehenden Immissionen zum Ausdruck gebracht. In der Nachbarschaft vorhandene Nutzungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollen somit in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht über Gebühr beschränkt werden.

Um allerdings auch dem hohen Grad an Wohnnutzungen hier und in der Umgebung Rechnung zu tragen, wird in dem Dorfgebiet die Nutzung durch stark landwirtschaftlich geprägte Betriebe in der Folge ausgeschlossen. Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der nur geringen Toleranz gegenüber entsprechenden Einrichtungen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Unter Bezugnahme auf den Gebietscharakter wird eine offene Bauweise festgelegt, welche die Gebäudelängen auf bis zu 50 m beschränkt. Weitere Einschränkungen scheinen nicht erforderlich zu sein.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet ist baulich bereits umgesetzt und die Grundstücke sind durch die bestehenden Straßen, Stichwege und private Fahrwege erschlossen. Die bestehende Schunterstraße wird als Verkehrsfläche erfasst. Anliegerstraßen und private Wege können auch innerhalb der Baugebietsfestsetzungen aufgehen, es ist hier zunächst kein Grund für eine andere Ausweisung erkennbar.

Unter Bezugnahme auf eines der Planungsziele, eine Nachverdichtung durch eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen, sind verkehrlich signifikante Änderungen nicht zu erwarten.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen. 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, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Gebiet ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Erschließung weiterer Baugrundstücke bedingt die Einbindung in diese Systeme.

Das anfallende Oberflächenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, wenn die Möglichkeit dazu aufgrund des Flurabstandes und der Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Anderenfalls ist das Niederschlagswasser von bisher un bebauten Flächen im Rahmen der Inanspruchnahme auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (bspw. Retentionsanlagen) zurückzuhalten, wenn eine zusätzliche Einleitung in die Kanalisation ausgeschlossen ist. Ob eine zusätzliche Einleitung in die vorhandene Kanalisation möglich ist, ist im konkreten Einzelfall mit dem Wasserverband Gifhorn als dem zuständigen Entsorgungsträger zu klären.

Die Bodenarten im Plangebiet schließen eine grundstücksbezogene Versickerung des Oberflächenwassers nicht grundsätzlich aus, allerdings gibt es z.T. hoch anstehendes Grundwasser und der Flurabstand könnte im konkreten Fall nicht ausreichen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass grundstücksbezogene Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen sind (bspw. Retentionsräume, Rigolen, Teiche, Stauraumkanal) aber auch begrünte Dächer oder Fassaden sind geeignet als Zwischenspeicher zu wirken. Es sind daher im Einzelfall gutachterlich die oberflächennahen Bodenschichten und der Flurabstand zum Grundwasserspiegel zu prüfen und ein geeignetes Konzept in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger ist festzulegen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Da zum jetzigen Zeitpunkt allerdings völlig unklar ist, ob, in welchem Umfang und an welchen Stellen es zu baulichen Nachverdichtungen im Plangebiet kommen wird, sieht die Gemeinde von einer vollständigen Untersuchung der Böden und hydraulischen Möglichkeiten für das Plangebiet aus Kostengründen ab. Baugrund- und Bodengutachten sind daher anlassbezogen von den Bauherren zu erstellen und als Grundlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bezogen auf das entsprechende Baugrundstück vorzulegen.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Trinkwasser darf Niederschlagswasser auch gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Gesammeltes Niederschlagswasser, das als Brauchwasser gesammelt und dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird, ist mit einem geeichten Wasserzähler zu messen. Die entsprechende Anlage ist dem Wasserverband anzuzeigen. Verbindungen mit dem Trinkwasserleitungsnetz sind auszuschließen. (SN **Wasserverband Gifhorn** vom 09.06.2021).

2.4 Brandschutz

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

Der Landkreis Gifhorn hat mit Stellungnahme vom 02.06.2021 mitgeteilt, 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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) 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 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) 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 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.

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)

Da sich das Plangebiet zur Nachverdichtung in der vorhandenen Ortslage von Walle befindet und auf allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist, geht die Gemeinde davon aus, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann. Die konkrete Abarbeitung ist allerdings der Genehmigungsplanung vorbehalten und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

2.5 Altablagerungen

Belastungen durch Abwurfkampfmittel im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher im weiteren Aufstellungsverfahren eine Luftbildauswertung durch die Gemeinde beantragt.

Das Plangebiet kann partiell von der Schwermetallproblematik der Oker betroffen sein. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen, herrührend aus der Schwermetallbelastung der Harzflüsse, anzutreffen sind. Dieser Hinweis wird mit Hinblick auf die Anstoßwirkung auch auf die Planzeichnung aufgenommen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sollten bei Bodennutzungen oder Bodenveränderungen entsprechende Untersuchungen angestellt werden.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Da es in Bezug auf die Oberflächenwasserbewirtschaftung anlassbezogen ohnehin erforderlich wird, auf nachzuverdichtenden Grundstücksflächen eine Baugrund- und Bodenuntersuchung durchzuführen, soll im Rahmen dieser die Belastung der Böden durch Schwermetalle untersucht und ggf. berücksichtigt werden.

Diese Hinweispflicht ist aus Sicht der Gemeinde geboten, da die Planung grundsätzlich dazu geeignet ist, Nutzungen zu ermöglichen, die auf Grund von möglichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit führen können, da weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Da im vorliegenden Fall eine Nutzung durch Kleingärten sowie anderweitige Inanspruchnahmen der Böden bereits im Bestand stattfindet und eine hieraus resultierende Problemlage der Gemeinde nicht bekannt ist, wird davon ausgegangen, dass diese auch im Zuge von Nachverdichtungen keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorruft.

Werden die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen gemäß Punkt / Tabelle 1.4 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten, ist eine Nutzung unzulässig. Die Bewertung anderer, in der BBodSchV nicht aufgeführter Schadstoffparameter sind vom Sachverständigen anhand anderer Erkenntnisquellen (z.B. der TR Boden) durchzuführen.

Mit Schwermetallen belastete Böden sind einer ordnungsgerechten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet befindet sich nach den Karten des NIBIS-Servers nicht in Bereichen mit einer erhöhten Erdfallgefahr oder mit setzungs- und hebungsempfindlichen Böden. Eine geotechnische Baugrunderkundung ist aufgrund der Informationen nicht erforderlich und auch nicht geplant.

2.6 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie sind für das Plangebiet keine Baudendenkmale bekannt.

Es ist dennoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Baudenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Betrachtungsraum.

2.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist durch Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe vorgeprägt, hinzu kommen Immissionen von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dem wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass der westliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet ausgewiesen wird. Somit werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten in der Umgebung befindlicher Betriebe abgesichert. Wohingegen

die im stark wohnbaulich genutzten Bereich von Walle gelegenen Baugebiete entsprechend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Aber auch für diesen Bereich gilt, dass Immissionen, die aus der Landwirtschaft resultieren, saisonal auftreten können und von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind.

3.0 Umweltbelange

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

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Auf die Vorprüfung des Einzelfalls kann auch deshalb verzichtet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

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

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,12 ha. Im Umfang von 0,14 ha werden bestehende Verkehrsflächen, 0,7 ha allgemeine Wohngebiete und 0,28 ha Dorfgebiete erfasst. Der Grad an Ausnutzbarkeit wurde anhand des bestehenden Bebauungszusammenhangs, dem Gebietscharakter und den voraussichtlichen Ansprüchen durch Nachverdichtungen gewählt. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Siedlungszusammenhang von Walle.

Es ist infolge der Planung allerdings mit einer Zunahme der Überbauung zu rechnen, da weitere Gebäude und Versiegelungen entstehen könnten, dies wird sich allerdings in einem überschaubaren Rahmen bewegen.

Der Plangeltungsbereich erfasst im Wesentlichen einen Teil der vorhandenen Ortslage. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind teilweise bereits überwiegend durch Einzel- und Doppelwohnhäuser bebaut sowie durch angrenzende Grünflächen und Landwirtschaftsnutzungen geprägt. Im Westen grenzt ein Spielplatz an das Plangebiet an, nördlich davon befindet sich der Friedhof von Walle. Maßgebende und Ortsbildprägende Einzelgehölze im Plangeltungsbereich konnten im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden. Zudem befinden sich Grünstrukturen in den privaten Hausgärten, es ist also nicht davon auszugehen, dass diese planbedingt weichen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch bisher unbebaute Flächen von Grundstücken, die derzeit als Grünflächen zu charakterisieren sind. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nur häufig im Siedlungsbereich anzutreffende Tierarten von der Planung betroffen sind.

Vorhabenbedingt wird es wenn auch nur zu einer geringen Zunahme der Überbauung im Plangebiet kommen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde trotz der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erforderlich, da der bestehende durchgrünte Charakter fortbestehen soll. Es wird daher ein versiegelungsbezogener Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgeschrieben.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Zusätzlich erachtet es die Gemeinde vorliegenden Fall 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.

Mit dieser Vorgehensweise wird dem umweltbewussten Bauen und der planerischen Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Die Gemeinde weist zudem 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.

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung wird aufgestellt, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich abzusichern und einzuordnen sowie um zukünftige Nachverdichtungen wie bspw. Reihenhausbauung unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu betreiben. Bisher handelt es sich um unbeplanten Innenbereich.

Die Baugebietsfestsetzungen ermöglichen eine Versiegelung durch Hauptanlagen deutlich unter dem in § 13a festgelegten Schwellenwert von 2 ha.

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

Die Planung versteht die Gemeinde im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden, da für entstehende Nachverdichtungen auf den Zugriff von Außenbereichsflächen verzichtet werden kann. Vorteilhaft ist daher die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und der Umnutzung von bereits versiegelten Flächen zu bewerten.

Ein gesondertes Monitoring ist nicht erforderlich.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Walle. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen. Ausnahmen erfolgen für klimaregulierende Gestaltungen und zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen:

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 Dacheindeckungen und Einfriedungen sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Walle 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 Dacheindeckungen auf Rotorange, Feuerrot und Korallenrot sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

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

Zu § 3: In der Ortschaft Walle 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 im Plangebiet 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.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dorfgebiete (MD)	0,28 ha	25 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 45 %)	0,13 ha	12 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (55 %)	0,15 ha	14 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,70 ha	63 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 45 %)	0,32 ha	29 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (55 %)	0,38 ha	34 %
Verkehrsflächen	0,14 ha	11 %
Planbereich	1,12 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 04.06.2021 folgenden Hinweis mitgeteilt:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§ 149 Bundesberggesetz) vor.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Rothemühle	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 11.05.2021 nimmt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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.

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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 im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.05.2021 bis zum 06.06.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.

Im Rahmen des Planverfahrens haben sich Stellungnahmen ergeben, die zu einer Änderung von Planfestsetzungen geführt haben, aus diesem Grunde wird eine erneute Auslegung erforderlich.

Konkret wurden klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Dies wurde unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und 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.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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

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

8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet ja bereits umgesetzt ist und besteht.

8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Es besteht kein Erfordernis in die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet einzugreifen, da sämtliche Regelungen zur Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen wurden.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans beschränken sich auf die Abklärung der Kampfmittelbelastung im Plangebiet, die vor Baubeginn abzuklären ist. Die Oberflächenentwässerung ist ebenfalls vor Umsetzung durch Versickerung nachzuweisen oder in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn festzulegen.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.05.2021 bis 04.06.2021 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom bis zum öffentlich ausgelegt.

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

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeisterin)