

## **Bebauungsplan "In der Dösse II" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Gemeinde Schwülper, Landkreis Gifhorn**

---

### **Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung**

Groß Schwülper gehört mit rd. 3300 Einwohnern zu den großen Zentralen Orten unter den Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen im Großraum Braunschweig. Groß Schwülper liegt verkehrsgünstig nahe der B214 und der A2 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Braunschweig und ist über den RegioBus in das überörtliche ÖPNV-Netz eingebunden.

Anlass der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde. Das vorherige Baugebiet "In der Dösse" ist bereits vollgelaufen.

Um die Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Weiterentwicklung des Ortes zu fördern und der Nachfrage nach Grundstücken für Wohnungsbau nachzukommen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan "In der Dösse II" mit örtlicher Bauvorschrift für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf. Das Baugebiet schließt an das Baugebiet "In der Dösse" an und erweitert den Ort Richtung Osten.

Die Entwicklung dieses Gebietes zu Bauland steht im Interessenskonflikt mit der Raumordnung, die für diesen Teilbereich das Vorranggebiet "Freiraumfunktion"(GF PA 6) in der Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper festlegt.

Die Freiraumfunktion ist zu sichern und grundsätzlich zu erhalten. Deswegen ist im Südosten des Plangeltungsbereiches eine Fläche von 9500 m<sup>2</sup> geplant, die als ein naturnahes Gebiet mit heimischen Gehölzen aufgeforstet werden soll. Die Anpflanzungen sollen vom Baugebiet in Richtung Feldmark in der Höhe gestaffelt sein. Insgesamt ist die Planung auch hinsichtlich der Siedlungs- und Wohnentwicklung bereits mit dem Regionalverband für den Großraum Braunschweig abgestimmt.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich der Dösse II noch keine Siedlungsflächen festgelegt. Um die geplanten Wohnbauflächen (W) planungsrechtlich abzusichern und den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den schon geplanten nordwestlichen Anschluss aus dem bestehenden Baugebiet "In der Dösse". Das geplante Baugebiet entwickelt sich nach Süden bis zur Heinrichstrasse. Der Planbereich wird durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg geteilt. Im südlichen Bereich bleibt zwischen der bestehenden Bebauung und dem neuen Baugebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bestehen. Im nördlichen Bereich ist Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3 geplant, im südlichen Bereich soll auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer GRZ von 0,4 möglich sein. Die Erschließungsstraße, die das Baugebiet von Nord nach Süd durchzieht und die Verbindung zur südlich gelegenen Heinrichstraße schafft, wird den innerörtlichen Verkehr von Groß Schwülper entlasten. Im nördlichen Bereich ist eine zusätzliche Erschließung durch einen Einhang als Anliegerstraße geplant.

Ein zentral gelegener Park teilt die Erschließungsstraße und soll ein öffentlicher Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten werden.

Das neu geplante Gebiet soll, gemäß der Regionalen Raumordnung, mit seiner Bebauung einen Abschluss des Ortsrandes bilden. Eine bauliche Weiterentwicklung nach Osten ist dort nicht mehr möglich. Ein Zusammenwachsen der Orte Groß Schwülper und Lagesbüttel soll verhindert werden.

Durch die Planaufstellung werden Versiegelungen im erheblichen Umfang erstmalig für die Flächen ermöglicht. Es ist geplant, die Eingriffe in den Naturhaushalt teilweise im Plangebiet auszugleichen, zur vollständigen Kompensation wird voraussichtlich der Zugriff auf planexterne Flächen notwendig.

Da die Fläche derzeit als intensive Ackerfläche genutzt wird und sich im Einflussbereich von Siedlungsstrukturen und Verkehrswegen befindet, ist nicht von einer besonderen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird im Rahmen der Planaufstellung mit dem Wasserverband abgestimmt. Voraussichtlich wird das Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, zentral zurückgehalten und gedrosselt an die Vorflut/ Regenwasserkanalisation abgegeben, sodass die Abflussmenge aus dem Plangebiet gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht wird.

Das Plangebiet liegt südlich der L 321 außerhalb der Ortsdurchfahrt von Groß Schwülper. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden daher auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich werden. Zu diesem Zweck werden gegenüber der Immissionsquelle im Norden des Geltungsbereiches Flächen für die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen. Diese werden durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu flankieren sein.

Insgesamt ist die Planung von Bedeutung für die weitere Entwicklung von Groß Schwülper und für die Bildung eines Ortsrandes. Erhebliche negative Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.