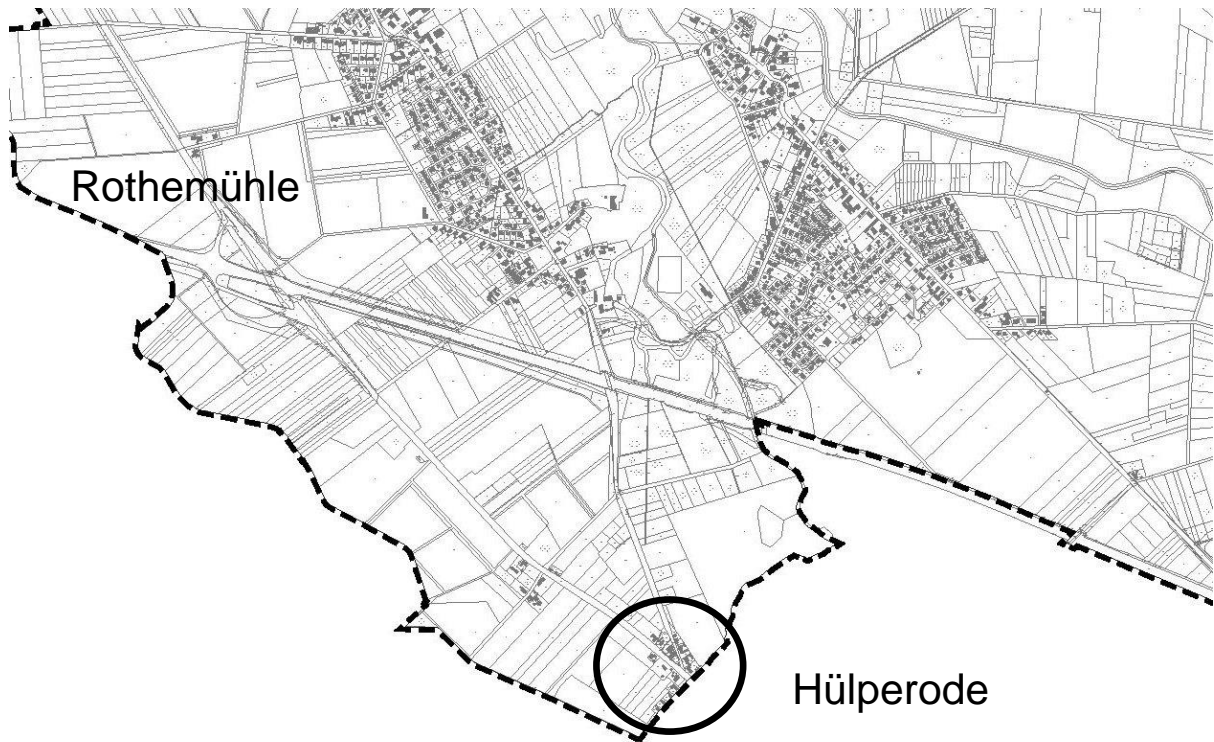


Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode)  
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

## Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Satzung Hülperode", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 07/ 2022  
§ 13a / § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

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

Bearbeitern: M. Sc. H. Lindenlaub; M. Sc. Ing. M. Roszewska  
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		Seite
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	5
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemeine Wohngebiete (WA und WA*) gem. § 4 BauNVO	6
2.2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
2.3	Verkehrliche Erschließung	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.4	Brandschutz	9
2.5	Altablagerungen	9
2.6	Denkmalschutz	9
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
3.1	Naturschutz und Umweltbelange	10
<b>4.0</b>	<b>Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>11</b>
<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>6.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>Ablauf des Aufstellungsverfahrens</b>	<b>12</b>
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	12
7.3	Öffentliche Auslegung	12
<b>8.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>13</b>
8.1	Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	13
8.2	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	13
<b>9.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
<b>10.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>13</b>

## **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 23.06.2022 rd. 7.380 Einwohner, wovon ca. 1.185 Einwohner auf den Ortsteil Rothemühle entfallen.

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

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.885 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 südlich des Ortschafts Rothemühle in Hülperode.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente im Ortsteil Rothemühle sind die im Osten gelegene Niederung der 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.

Im Nordwesten und Westen wird die Ortslage von Hülperode von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund der besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft aufweisen.

Der Planbereich selbst wird im RROP als vorhandener Siedlungsbereich festgelegt. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn 2, Bundesstraße 214) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt und durch die Kreisstraße 53 ergänzt.

Ziel der Planung ist es, für den Geltungsbereich die planerische Ausrichtung zu regeln und Nachverdichtungen bisher unbebauter Flächen nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu steuern.

Rd. 50 m nordöstlich des Plangebiets befinden sich entlang der Okeraue Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Natura 2000 und den Hochwasserschutz, gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für die Erholung an. Eine direkte Betroffenheit mit Hinblick auf das Planungsziel besteht nicht.

Mit der Planung soll entsprechend der Art der Nutzung im Bestand ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um zum anderen die weitere bauliche Entwicklung zu steuern, sodass zukünftige Nachverdichtungen und Baulückenschließungen im Sinne eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach den Vorstellungen der Gemeinde stattfinden.

Da durch die Planung 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:

Dem Ortsteil Rothemühle (Hülperode) wird keine Zentralitätsfunktion zugewiesen und ist somit hinsichtlich der Wohnerverweiterungen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Die Anzahl der durch die Planung entstehenden Wohneinheiten kann im vorliegenden Fall nicht exakt abgeschätzt werden, es ist aber davon auszugehen, dass im Zuge der Planung voraussichtlich 2 – 3 weitere Wohngebäude entstehen werden.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Der Planbereich ist mit der Satzung "Hülperode" aus dem Jahr 2002 bauleitplanerisch gesichert. Da die Gemeinde für ihre Planung überwiegend bauleitplanerisch gesicherte Flächen in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen Flächennutzungsplan, der für die Gemeinde Schwülper mit dem Stand der 8. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.02.2020 wirksam ist. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans dort ist als gemischte Baufläche enthalten. Da die Planung die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vorsieht, wäre die Darstellung im Flächennutzungsplan somit nach Abschluss der Planung an den Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 im übertragenen Sinne anzupassen (Wohnbaufläche).

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 im Innenbereich planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Planung liegt die rechtskräftige Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "OT Rothemühle (Hülperode)" zu Grunde. Die Satzung ist am 28.03.2002 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Der Urplan sieht an der Stelle ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, offenen Bauweise, max. zwei Vollgeschosse mit Einzel- und Doppelhäusern sowie enggefassten Baugrenzen vor. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der gleichzeitig als 1. Änderung der o.g. Satzung gilt, soll das Plangebiet neudefiniert und an die vorhandene Art der Nutzung angepasst werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche rd. 0,85 ha große Fläche, die als allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird. Mit der Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze kann es bis einer Versiegelung von maximal 0,58 ha kommen. Im Hinblick auf die Festsetzungen der Urplanung handelt es sich somit um keine Versiegelungen, die über das bereits erlaubte Maß hinausgehen.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung 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 werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Aufgrund der bereits stattgefundenen Durchmischung des Plangebietes mit Wohnnutzung Wohnen und nicht wesentlich störender gewerblichen Nutzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

### **1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

---

Mit der vorliegenden Planung soll im Süden vom Ortsteil Rothemühle, in Hülperode, ein bestehender Bebauungszusammenhang neudefiniert sowie Nachverdichtungen ermöglicht werden. Diese Baulückenschließungen sollen in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen, sodass der Bebauungsplan aufgestellt wird. Aufgrund der geplanten Nutzung wird dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend wird das ursprünglich geplante Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. 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 zu einer Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Hülperode kommen. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. 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 Vorhabenträger nachzuweisen.

Insgesamt sind landwirtschaftliche 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 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 Rothemühle im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl gestärkt.

Durch den Bebauungsplan wird es zu einer Zunahme der Überbauung 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 ein grundstücks- und versiegelungsbezogener Ausgleich in Bezug auf die Hauptanlagen festgesetzt. Es ist insofern nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch die geplante Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher unbebaut waren. Daher ist das zu-

sätzlich 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.

Wegen der verkehrlich und technisch erschlossenen Lage des Plangeltungsbereichs und seiner integrierten Lage erzeugt die Planaufstellung bzw. -änderung gegenüber dem geltenden Bauplanungsrecht keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Belange von Natur und Landschaft.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Mitwirkung aller Bevölkerungsgruppen im Verlauf des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA und WA\*) gem. § 4 BauNVO**

---

Im Sinne der Intention der Gemeinde, soll das Baugebiet anstatt des im Urplan bisher festgesetzten Mischgebietes als ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dies entspricht der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Baugebiet wird im Sinne der ursprünglichen Festsetzungen bei 0,4 beibehalten. Dies entspricht auch in weiten Teilen dem vorhandenen Überbauungszustand. Somit soll eine Schlechterstellung vermieden werden. Zusätzlich sollen hierdurch im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Spielräume für Nachverdichtungen eröffnet werden.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf das Planungsziel (Nachverdichtung) wird die Höhenentwicklung mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie durch die maximale Oberkante von 8 m zum Bezugspunkt begrenzt. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dächern soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise vermitteln. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise, die dem Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets 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. Zu diesem Zweck sowie in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über Baugrenzen definiert, die mit 3 m nur den Mindestabstand zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Bereichen einhal-

ten. Ausnahme hiervon bilden die Bereiche, die sich außerhalb der Ortsdurchfahrts-  
grenze (OD) befinden. Für den Bereich außerhalb der OD-Grenze setzt der Bebau-  
ungsplan gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche  
fest. Dort dürfen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbandrand der Okerstraße (K 53)  
und zur B 214 Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch sol-  
che, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulast-  
trägers nicht errichtet werden. Gleichzeitig besteht dort ein Zu- und Abfahrtsverbot. Der  
Bebauungsplan schließt an der Stelle die Errichtung einer Zu- oder Abfahrt sowie die  
Stellplätze für das Baugrundstück nicht aus. Diese sind im Rahmen der Baugenehmi-  
gung im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und Landkreis Gifhorn zu regeln.

Aus verkehrssicherheitsrechtlicher Sicht hält es die Gemeinde für geboten, Nebenan-  
lagen, welche die Wirkung von Hauptanlagen entfalten können (Garagen und Carpots)  
gegenüber der Erschließungsseite der Grundstücke außerhalb der Baugrenzen aus-  
zuschließen. Die Regelungen zu den seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben  
hiervon unberührt. Ausnahme dazu bildet das rd. 0,23 ha große WA\*, wo sich derzeit  
das Restaurant befindet. Dort sind zur Sicherung des Bestands auch die Stellplätze  
außerhalb der Baugrenze zulässig. In dem Sinne wird auch die Überschreitung der  
GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,90  
zulässig.

Die Bauweise wird mit Einzel- und Doppelhäusern über den vorherrschenden Bebau-  
ungstyp sowie mit Hinblick auf die Typologie gewollter Nachverdichtungen bestimmt.

Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe werden für jedes neu  
zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlegung einer  
Strauchhecke vorgeschrieben.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Hülperode sicher-  
zustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen,  
werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Be-  
reich von Hülperode geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Orts-  
bild in Hülperode sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung. Es  
werden allerdings auch Ausnahmen von den Vorgaben zur Dachform aus klimaregu-  
lierenden Gründen zugelassen, so sind Flachdächer zugelassen, wenn diese begrünt  
werden. Die Gemeinde weicht hiermit in der Abwägung teilweise vom Schutz des ein-  
heitlichen Ortsbildes zu dem Zweck ab, umweltbewusstes Bauen und planerische An-  
passungen an den Klimawandel im Rahmen ihrer Bauleitplanungen zu forcieren.

Ebenfalls um die lokalen Eingriffe zu minimieren und im Hinblick auf den voranschrei-  
tenden Klimawandel Anpassungen vorzunehmen, wird festgelegt, dass private Wege  
und Fahrflächen mit einem versickerungsfähigen Pflaster auszugestalten sind, wel-  
ches 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 Sicker-  
raumes.

## **2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

Entsprechend den Festsetzungen des Urplans wird im Südwesten des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Somit werden die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert. Innerhalb der Fläche sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

---

### **- Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die bereits weitestgehend umgesetzten Bauteppiche sind durch die bestehenden Straßen grundsätzlich erschlossen. Ggf. erforderliche Erschließungen hinterliegender Grundstücksflächen können auf der Grundlage privatrechtlicher Regelungen vorgenommen werden.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

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

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Anlieger haben ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

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 unbebauten Flächen im Rahmen der Inanspruchnahme auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (bspw. Retentionsanlagen) zurückzuhalten, wenn eine zusätzliche Einleitung in die Kanalisation ausgeschlossen ist.

Die Bodenarten im Plangebiet (überwiegend Podsole) lassen eine grundstücksbezogene Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich zu, allerdings ist dies im Einzelfall gutachterlich in Bezug auf die oberflächennahen Bodenschichten und den Flurabstand zum Grundwasserspiegel zu prüfen und die Entwässerung in Abstimmung mit dem Wasserverband festzulegen.

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



---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

die Niederschlagswasserbewirtschaftung bezogen auf das entsprechende Baugrundstück vorzulegen.

## **2.5 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.

Da sich das Plangebiet zur Nachverdichtung in der vorhandenen Ortslage von Hülperode 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.

## **2.6 Altablagerungen**

---

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

Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

## **2.7 Denkmalschutz**

---

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale 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).

---

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 3.1 Naturschutz und Umweltbelange

---

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung einer rechtskräftigen Satzung.

Sowohl der Planbereich als auch die nahe Umgebung sind als Wohnbebauung anzusehen, die z.T. mit Einzelbaukörpern, z.T. auch verdichtete Bereiche mit größeren Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen aufweist. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Tankstelle. Die unbebauten Grundstücksflächen sind als weitestgehend beräumte Hausgärten zu charakterisieren.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – also vor Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung – erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Festsetzungen lässt der Bebauungsplan bereits in der geltenden Fassung eine weitergehende Versiegelung durch Hauptanlagen zu. Für den Gesamtbereich (WA) wurde bereits im Urplan eine GRZ für Hauptgebäude von 0,4 vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung soll die zulässige GRZ für WA\* durch Stell- und Parkplätze auf bis zu 0,9 erhöht werden. In der Folge findet eine Erhöhung der versiegelbaren Fläche statt.

Ebenfalls werden mit dem Plan weitgehende Maßnahmen vorgeschrieben, die einerseits der Eingrünung andererseits dem Ausgleich der entstehenden Eingriffe dienen.

Vor diesem Hintergrund erzeugt die Planung keinen weitergehenden Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der zulässigen Versiegelung innerhalb der Wohngebiete durch eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Lage des Planbereichs innerhalb der bebauten Ortslage als auch der Struktur der Hausgärten, des Gehölzbestandes besteht allenfalls eine Betroffenheit europäischer Vogelarten und Fledermäuse. Die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 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, sind verbindlich zu beachten. Entsprechend sind die Abriss- und Baumaßnahmen oder Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit resp. mit der Begleitung einer Fachperson durchzuführen.

#### 4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

---

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Hülperode. 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.

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 Hülperode 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 Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

Zu § 3: In Hülperode 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 Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

## 5.0 Flächenbilanz

---

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,62 ha	36 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 60 %)	0,37 ha	22 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (40 %)	0,25 ha	15 %
Eingeschränkte Allgemeine Wohngebiete (WA*)	0,23 ha	14 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (bis zu 90 %)	0,21 ha	12 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (10 %)	0,02 ha	1 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,85 ha</b>	<b>100 %</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

- wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt -

## 7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

---

### 7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durch Offenlage in der Gemeinde durchgeführt.

### 7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

### 7.3 Öffentliche Auslegung

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert.

---

## **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. Zur Erschließung hinterliegenden Grundstücksflächen bei Nachverdichtungen sind ggf. privatrechtliche Regelungen zu treffen. Baulücken schließen direkt an vorhandene Verkehrsflächen an.

### **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 ..... bis .....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)