

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Landkreis Gifhorn

Stellungnahme vom 29.12.2017

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bestehen. Die Verfahrens- und Formvorschriften werden selbstverständlich eingehalten.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Hinweise:

- Die textliche Festsetzungen II 2., 3., 4., 5. beziehen sich nicht auf Inhalte des Geltungsbereiches der 4. Änderung.
- ÖBV § 2, 2.: Ab wann werden Dachsteine bzw. Dachziegel als nicht glänzend angesehen, welche Vorgaben sind einzuhalten?
- ÖBV § 4: Gilt dies auch für glänzende Farben auf Holzuntergrund, auf WDVS oder auf Mauerwerk?
- ÖBV § 5: Wie ist der Hauseingangsbereich abzugrenzen? Wie sollen die Flächen bei versickerungsfähigen Oberflächen angerechnet werden (zu 75%, zu 60%, zu 50%, zu 35,5%, zu 20%, zu 10%, gar nicht)?

Beschluss:

An den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) wird festgehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Die unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich angrenzenden Teile des Mischgebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete, sind in den Änderungsbereich aufgenommen worden, um die Baugrenzen der unterschiedlichen Baugebiete miteinander zu verknüpfen, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurden auch die hierfür getroffenen textlichen Festsetzungen für diese Baugebiete in die Änderung übernommen.

Grundsätzlich sind die Gestaltungsvorschriften der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) aus der rechtskräftigen Urplanung und den Änderungen im Sinne der Gleichbehandlung weitergeführt wurden. Die Gemeinde möchte zudem auch weiterhin die in diesen Planungen ausgewählten Gestaltungsvorstellungen mit Hinblick auf den bestehenden Bebauungszusammenhang fortführen. Die Begründung wird um diesen Sachverhalt ergänzt. Lediglich die Regelung zu den Stellplätzen und Garagen (§ 6 der ÖBV) ist Gegenstand der Änderung.

Nichtglänzende Dacheindeckungen charakterisieren sich dadurch, dass den verwendeten Ziegeln nicht durch eine entsprechende Oberflächenbehandlung (z. B. engobieren oder glasieren) ein Glanz oder Schimmer verliehen wird. Oberflächenbehandelte Ziegel sind allerdings nicht grundsätzlich unzulässig, so können z. B. mattierte Dacheindeckungen verwendet werden, da das Ziel der Regelung ist, störende Fernwirkungen durch Blend- und Abstrahlungseffekte zu verhindern.

Die Regelung über die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen erstreckt sich auch auf die Verwendung von glänzenden Farben auf unterschiedlichen Untergründen. Die Gestaltungsvorschrift zielt auf die Außenwirkung der Gebäude ab. Störende Wirkungen durch glänzende Außenwände sollen somit vermieden werden. Gestaltungsvorschriften richten sich nicht an den Aufbau baulicher Strukturen.

Unter dem Hauseingangsbereich oder auch dem Vorgarten ist die Fläche zwischen dem Hauptbaukörper und der Grenze zur öffentlichen Erschließung zu verstehen. Da es sehr viele Möglichkeiten gibt, die Oberflächenbefestigungen in versickerungsoffener Weise herzustellen ist es weder sinnvoll noch möglich dies abschließend im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen für Haupt- und Nebenanlagen ist im Rahmen des Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens für jedes Bauvorhaben durch den Antragsteller darzulegen.

Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). 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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zurzeit in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserseiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) 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 8,00 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 (§ 1 DVO-NBauO).

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).

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---------------	--------------------------------

Beschluss:

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden zur Beachtung bei der Realisierung in die Begründung aufgenommen.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Untere Abfallbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken.

2	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme
4	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme
5	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 21.12.2017
	Neben der Schmutzwasserentsorgung obliegt dem Wasserverband ebenfalls die Niederschlagswasserentsorgung. Das anfallende Niederschlagswasser muss über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße "Im Born" und der Straße "Im Brink" abgeleitet werden. Wie die einzelnen Abwasserströme abgeleitet werden können, wird eine entsprechende hydrodynamische Überprüfung des RW-Kanalbestandes ergeben.	
	Beschluss: Die Begründung wird ergänzt.	
	Begründung: Der Begründungstext wird hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung ergänzt.	
6	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	keine Stellungnahme
8	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme
9	DEA Deutsche Erdoel AG, Contracting & Survey	Stellungnahme vom 28.11.2017
	nicht berührt	
10.1	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 29.10.2017
	nicht betroffen	
10.2	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 29.10.2017
	nicht betroffen	
11	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 30.11.2017
	nicht betroffen	
12	ENGIE E&P Deutschland GmbH, Lingen (Ems)	Stellungnahme vom 05.12.2017

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

nicht betroffen

13 Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG keine Stellungnahme

14 Abwasserverband Braunschweig keine Stellungnahme

15 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig keine Stellungnahme

16 Unterhaltungsverband Oberaller Stellungnahme vom 28.11.2017

nicht betroffen

17 Unterhaltungsverband Schunter keine Stellungnahme

18 Unterhaltungsverband Oker Stellungnahme vom 06.12.2017

In dem vorliegenden Bebauungsplan gibt es keine wesentlichen Änderungen gegenüber des bestehenden Bebauungsplanes und den bereits tatsächlich vorhandenen Bebauungen. Deswegen gibt es auch keine Einwendungen des Unterhaltungsverbandes Oker, da die Oberflächenabflussverhältnisse nicht wesentlich verändert werden.

Die Antragsunterlagen übersende ich zu meiner Entlastung mit gleicher Post zurück.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber der Planung geltend gemacht werden.

Begründung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen in Bezug auf die Oberflächenabflussverhältnisse wirksam.

19 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme

20 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 08.01.2018

Wir werden erneut am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes "Bornheide III", 4. Änderung der Gemeinde Schwülper beteiligt. Wir halten an unserer vorherigen Stellungnahme vom 27.09.2017 fest, in der wir zum Vorhaben keine Bedenken erhoben hatten.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Begründung:

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen.

21 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds. keine Stellungnahme

22 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 30.11.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---------------	--------------------------------

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluss:

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bereits zur öffentlichen Auslegung waren die Hinweise in die Begründung zur Beachtung bei der Realisierung aufgenommen.

23	Deutsche Post AG	keine Stellungnahme
24	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	keine Stellungnahme
25	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 14.12.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.11.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung.

Beschluss:

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bereits zur öffentlichen Auslegung waren die Hinweise in die Begründung zur Beachtung bei der Realisierung aufgenommen.

26	WOBCOM GmbH	keine Stellungnahme
27	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover	keine Stellungnahme
28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme
29	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
30	Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG), Hannover	keine Stellungnahme
31	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 04.12.2017
	keine Einwände	
32	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

33	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme
34	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 29.11.2017
	keine Anregungen und Bedenken	
35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 11.12.2017
	Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft.	
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.09.2017 und halten an unseren dort genannten Bedenken und Anregungen fest.	
	<i>Mit Schreiben vom 15.09.2017 nimmt die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade wie folgt Stellung:</i>	
	Zur genannten Bauleitplanung weisen wir auf die Handwerksbetriebe von Anja Wegener, Maurer- und Betonbau, in der Braunschweiger Str. 44 und vor allem von Hans-Georg Günter, Gewerbe des Metallbauerhandwerks in der Braunschweiger Str. 65 in 38179 Schwülper hin.	
	Insbesondere durch den Metallbaubetrieb Günter können betriebsbedingte Emissionen auf den Geltungsbereich einwirken.	
	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bornheide III" zum Immissionsschutz sind unbedingt zu übernehmen und umzusetzen. Nur so lassen sich Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieb und Wohnnutzung minimieren. Das gilt ebenso für die vorliegende Planänderung.	
	Zur Erläuterung unserer Hinweise stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte Informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	
	Beschluss:	
	Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.	
	Begründung:	
	Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind nicht Gegenstand der Änderung.	
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme
38	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme
40	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme
41	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme
42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

46 Avacon Netz GmbH, Salzgitter Stellungnahme vom 04.12.2017

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co. KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

38179 Schwülper OT Groß Schwülper
Braunschweiger Straße

Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen sehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH befinden.

Begründung:

Alle der Gemeinde bekannten Ver- und Entsorgungsträger werden am Planverfahren beteiligt. Ihre Stellungnahmen werden selbstverständlich beachtet. Befinden sich keine Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger in dem Bereich und sind keine Planungen eingeleitet oder vorgesehen, ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

47 Avacon Netz GmbH, Helmstedt keine Stellungnahme

48 TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 28.11.2017

nicht berührt

49 Purena GmbH Stellungnahme vom 04.12.2017

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbe-
reich der Purena GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon AG.

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Purena befinden.

Begründung:

Die Stellungnahme der Avacon AG wurde im Rahmen des Planverfahrens eingeholt. Anregungen oder Bedenken, welche in der Beschlussfassung zu berücksichtigen wären, wurden nicht vorgebracht. Befinden sich keine Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger in dem Bereich und sind keine Planungen eingeleitet oder vorgesehen, ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

50 Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, über: SG Papenteich keine Stellungnahme

51 Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter keine Stellungnahme

52 Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungsplanung keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Interessenverbände

IV1 KONU im Landkreis Gifhorn

Stellungnahme vom 15.12.2017

Im Namen der nebenstehend genannten Verbände nehme ich zu dem beantragten Vorhaben wie folgt Stellung:

Unsere Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung zum oben genannten Bebauungsplan haben weiter Bestand.

Nach unseren langjährigen Erfahrungen hat sich die Erfüllung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken eines Baugebietes nicht bewährt. Wir regen daher an, den Ausgleich auf externen Flächen zu erbringen (z. B. Baumreihe in der Feldmark oder extensiv bewirtschaftetes Grünland).

Auf jeden Fall ist es erforderlich, die Ausgleichsbilanzierung und die Verortung der Ausgleichsmaßnahmen – am besten textlich und graphisch – in dem jeweiligen Bebauungsplan festzuhalten.

Außerdem plädieren wir dafür, die älteren und größeren Bäume, die sich insbesondere im Randbereich des Plangebietes befinden, möglichst in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. zu integrieren. Dadurch würde das alte Villengrundstück aus ortsgeschichtlichen Gründen nachvollziehbar bleiben, es würde ein attraktives Gestaltungsmerkmal darstellen und den Artenschutz fördern.

Beschluss:

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Alle Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gegenstand der Änderung ist lediglich die Erschließungsstraße, mit der zwei bisher stumpf endende Straßen miteinander verknüpft werden und die künftige Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl, die bisher lediglich für Zufahrten zugelassen war. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Vorhandene Gehölze in den privaten Gärten werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da dieser Eingriff in die Gestaltungsspielräume der einzelnen Grundeigentümer nicht als angemessen erachtet wird. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, so dass die großen Bäume ausreichend gesichert sind. Weitergehende Forderungen werden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einerseits und der gestalterischen Freiheit der einzelnen Grundstückseigentümer andererseits als zu weitgehend erachtet (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (6) und (7) BauGB).

IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.

keine Stellungnahme

IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn

keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---------------	--------------------------------

Nachbargemeinden

N1	Stadt Braunschweig		keine Stellungnahme
N2	Gemeinde Wendeburg		keine Stellungnahme
N3	Gemeinde Adenbüttel		keine Stellungnahme
N4	Gemeinde Vordorf		keine Stellungnahme

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

DRITTE

D1.1 [REDACTED], [REDACTED], 38179 Schwülper **Stellungnahme vom 26.12.2017**

Bezüglich des im Betreff genannten Bebauungsplans möchten wir gegen folgende Änderungen des Bebauungsplanes unseren Widerspruch Vorbringen (betrifft die Streichung der Absätze 6, 7, 8, 9b und 12): "Die Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, zu den Gebäudehöhen und zur teilweisen Unzulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl entfallen. (...) Gleichzeitig entfallen die Höhenbeschränkungen und die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die an die Grundstücksgrößen gekoppelt waren, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen."

Die angekündigten Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Entfall der Höhenbeschränkungen sowie die Neuregelung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, würden dazu führen, dass die zukünftige potentielle Bebauung von der umgebenden Bebauung der Straßen "Im Brink" und "Im Born" in erheblichem Maße abweicht. Dies würde das einheitliche Bild der umgebenden Bebauung zerstören. Da der geplante Bereich mit ca. 10.000 qm relativ klein ist, ist außerdem eine übermäßige Erhöhung der Besiedlungsdichte zu erwarten.

Des Weiteren umfasst das geplante Gebiet einen alten Baumbestand, der erhalten werden sollte. Durch die Streichung des Absatzes 12 wird dieser Baumbestand nun schutzlos gestellt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass für das geplante Gebiet bereits im Jahr 2006 ein Bebauungsplan bestand. Zu dem Zeitpunkt, als wir unser Grundstück [REDACTED] gekauft haben, war uns bewusst, dass der von der Gemeinde herausgelöste Teil des Baugebietes möglicherweise irgendwann bebaut werden wird. Allerdings sind wir davon ausgegangen, dass dann die gleichen Bauvorschriften gelten, die für die Anwohner der Straße Im Brink auch zwingend waren. Ziel des damaligen Bebauungsplans war es explizit, den dörflichen Charakter zu erhalten. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Gemeinde Schwülper nun ausgerechnet in einem solchen begrenzten Gebiet Geschosswohnungsbau ermöglichen will, wo doch bis jetzt in allen zuletzt geplanten Baugebieten ausdrücklich auf den dörflichen Charakter und eine angemessene Besiedlungsdichte geachtet worden ist. Zu vermuten sind daher rein wirtschaftliche Motive der Gemeinde und des Investors, welche die negativen Konsequenzen für die anliegenden Bewohner des geplanten Gebiets nicht berücksichtigen.

Eine Streichung der oben genannten Passagen des ursprünglichen Bebauungsplans würde dazu führen, dass der Durchgangsverkehr durch die Verbindung der Straßen Im Brink und Im Born durch die zu erwartende erhöhte Besiedlungsdichte stark zunehmen wird. Dies betrifft uns als Anlieger direkt und senkt die Attraktivität unseres Grundstückes (und damit letztendlich den Marktwert) sowie unsere Wohn- und Lebensqualität in erheblichem Maße. Davon war zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes nicht auszugehen.

Aus den oben genannten Gründen beantragen wir, dass das gesamte Gebiet einheitlich geplant wird, so wie es der ursprüngliche Bebauungsplan vorgesehen hat, und dass die Streichung der oben genannten Punkte zurückgenommen wird. Im Einzelnen bedeutet dies:

- 1) Die zulässige Firsthöhe im gesamten Gebiet wird auf maximal 9 m über dem Bezugspunkt beschränkt und die Streichung des Absatzes 9b wird aufgehoben.
- 2) Die Anzahl der Wohneinheiten wird begrenzt und die Streichung der Absätze 7 und 8 wird aufgehoben
- 3) Der vorhandene alte Baumbestand ist zu erhalten und die Streichung des Absatzes 12 wird aufgehoben.

Wir bitten Sie, unseren Einspruch bzw. unseren Antrag den zuständigen Gremien vorzulegen.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhen-

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

entwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus sowie die Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen aufgehoben. Dies ist notwendig, da Mehrfamilienhausbebauungen eine deutlich höhere Zahl Wohneinheiten je Haus aufweisen und umfangreiche Versiegelungen durch bauliche Anlagen hervorrufen. Die Gemeinde möchte allerdings diese Art des Wohnungsbaus ausdrücklich zulassen, da ihre Aufgabe auch darin besteht, unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wird durch diese flächeneffiziente Inanspruchnahme dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Es wird davon abgesehen den kompletten Gehölzbestand als zu Erhalten festzusetzen. Die Eingriffe in die Gestaltungsspielräume der Grundeigentümer werden bei einem entsprechenden Vorgehen nicht als angemessen erachtet. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, sodass die großen Bäume hierüber ausreichend gesichert sind.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Sowohl hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation als auch unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität ist aufgrund des Gebietscharakters nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen. Es wird zweifellos durch die hinzukommende Wohnbebauung zu einer Zunahme der Verkehre kommen, diese werden sich aber mit Hinblick auf die beibehaltenen Wohngebietsfestsetzungen und den weiterhin geltenden Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zweigeschossigkeit) im üblichen Rahmen bewegen. Nutzungen welche sich durch eine starke Zunahme der Quell- und Zielverkehre charakterisieren, wie z. B. Logistikunternehmen, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung nicht ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich bereits bisher planungsrechtlich abgesichert war, hätte zu jeder Zeit eine Inanspruchnahme durch dichtere Bebauungsstrukturen stattfinden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft gibt. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Bemerkung:

Bei dem Baugebiet Bornheide und insgesamt bei dem baulichen Zusammenhang nördlich der Braunschweiger Straße kann kein dörflicher Charakter ausgemacht werden. Dementsprechend sind dort höchstüberwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

D1.2 [REDACTED], [REDACTED] **38179 Schwülper** **Stellungnahme vom 14.01.2018**

Wir sind Bewohner der Straße Im Brink und erhoffen uns Ihre Unterstützung bezüglich der geplanten Änderungen des Bebauungsplans für das ehemalige Winterkorn-Grundstück. Einen entsprechenden Widerspruch haben wir fristgerecht eingereicht.

Zunächst zu uns: Wir sind in [REDACTED] aufgewachsen und sind nach dem Studium im Jahre [REDACTED] nach Groß Schwülper gezogen. Zunächst haben wir in den [REDACTED] gewohnt, bevor wir dann 2008 in unser Haus [REDACTED] eingezogen sind. Groß Schwülper hat uns aufgrund seines Dorfcharakters gefallen. Das Baugebiet Im Brink hat uns überzeugt, da es klein und übersichtlich ist und die Grundstücke noch eine schöne Größe haben, anders als dies inzwischen in den Städten üblich ist.

Als wir unser Grundstück ausgewählt haben, war uns bewusst, dass das Winterkorn-Grundstück möglicherweise irgendwann bebaut wird. Es war ja bereits Bestandteil des ursprünglichen Plans für "Den Brink". Wir sind davon ausgegangen, dass, wenn dort gebaut wird, die gleichen Bauvorschriften gelten wie für die Straßen Im Brink und Im Born, so dass ein einheitliches Bild entsteht.

Nun soll es anders kommen. Die Gemeinde Schwülper hat wesentliche Passagen des ursprünglichen Bebauungsplans gestrichen, nämlich die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und die maximale Firsthöhe von 9 Metern. Geplant ist nun bewusst Mehrgeschossigkeit, um Wohnraum "für Familien und breite Bevölkerungsschichten" zu schaffen. Normalerweise baut man solche Mehrfamilienhäuser am Rande von Neubaugebieten. Nun plant die Gemeinde diese in einem Gebiet, das an drei Seiten von bestehen Wohngebieten mit ausschließlich Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern umgeben ist. Diese Mehrfamilienhäuser stören das einheitliche Bild dieses Gebiets. Da der geplante Bereich relativ klein ist, ist außerdem eine übermäßige Erhöhung der Besiedlungsdichte zu erwarten.

Bitte verstehen Sie uns nicht falsch. Es stört uns nicht, wenn nebenan Familien einziehen. Wir haben selbst junge Kinder. Was uns aber stört, sind die Änderungen im Bebauungsplan, die sich nicht nur sehr negativ auf unsere Straße bzw. unser Grundstück auswirken, sondern den Ort insgesamt, der seinen Dorfcharakter leider immer mehr verliert.

Groß Schwülper ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Wenn man von Meine aus nach Schwülper kommt, hat sich das Bild deutlich verändert. Es hat nichts mehr mit dörflichem Charakter zu tun. Es sieht inzwischen auch nicht anders aus als in städtischen Neubaugebieten, wie z. B. Braunschweig Lamme. In den Neubaugebieten fehlt es an Grün. Es sind nicht ausreichend Spielplätze vorhanden. Die zwei (!) Spielplätze, die in Groß Schwülper vorhanden sind, sind inzwischen völlig veraltet und gammeln teilweise vor sich hin. OBS und Grundschule sind so voll, dass für die Kinder auf dem Schulhof der Grundschule nicht mehr ausreichend Platz ist und inzwischen in regelmäßigen Abständen der Krankenwagen kommt, weil wieder ein Kind einen Unfall hatte. Der Verkehr ist so stark gestiegen, dass ich meine Tochter nicht mehr alleine von der Grundschule nach Hause gehen lassen kann, da sie dazu mehrfach die Hauptstraße queren muss, wo zu viel Verkehr herrscht, weder Ampel noch Zebrastreifen vorhanden sind und zu schnell gefahren wird. An der Kreuzung Braunschweiger Straße/ Hauptstraße steht man zu den Stoßzeiten inzwischen immer im Stau. Man kann sagen: Groß Schwülper hat sich in keinster Weise zum Positiven verändert.

Es haben sich hier in den letzten Jahren trotzdem vor allem junge Familien angesiedelt. Diese wohnen aber nicht etwa in den neuen Mehrfamilienhäusern in den "Dösse-Baugebieten" und jenseits von Edeka. Sie wohnen in den Einfamilien- und Doppelhäusern, während die Mehrfamilienhäuser überwiegend (wenn nicht sogar ausschließlich) von älteren Ehepaaren bewohnt werden. Offenbar wollen die jungen Familien also gar keine Wohnung. Auch auf dem ehemaligen Winterkorn-Grundstück könnte man sicherlich Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser bauen, die sich wunderbar verkaufen ließen. Aus finanzieller Sicht ist dies für den Investor und die Gemeinde vermutlich deutlich weniger attraktiv, als wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnraum verkauft wird. Die Fokussierung auf finanzielle Aspekte sollte aus unserer Sicht jedoch nicht das einzige Kriterium für das Planen von neuen Baugebieten sein, so wie es in letzter Zeit und auch wieder in diesem Fall den Eindruck erweckt. Hier wird für eine kurzfristige Optimierung der Rendite die langfristige und nachhaltige Entwicklungsperspektive des Ortes geopfert.

Auch in dem neu zu bebauenden Gebiet ist kein Grün und kein Spielplatz geplant. Wo sollen denn all die Kinder, die dort einziehen sollen, spielen? Sollen sie zusammen mit den Kindern aus dem Brink, dem Dösskamp, der Unteren Dösse und der Oberen Dösse auch noch auf dem veralteten und teilweise vergammelten Spielplatz in der Verlängerung des Bornheider Wegs spielen? Wenn die

Gemeinde nun ihre soziale Ader entdeckt und sich für Familien einsetzen will, wäre es doch sinnvoll, sich erst einmal für die Familien einzusetzen, die hier bereits wohnen und ausreichend Spielplätze und Schulhofflächen zu schaffen. Auch der Kindergarten könnte an der einen oder anderen Stelle sicherlich renoviert werden.

Aus den genannten Gründen bitten wir Sie, die geänderten Pläne für das ehemalige Grundstück noch einmal zu überdenken und die Änderungen des Bebauungsplans zurückzunehmen.

Vielen Dank.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von Mehrfamilienhausbebauungen und Einzel- sowie Doppelhäusern problemlos möglich, dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Gebietskategorie beibehalten wird. Da es sich um den konkreten Wunsch handelt, das Villengrundstück einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, bestehen keine Standortalternativen.

Durch die Planung wird die absolute Höhen- und Wohneinheitenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Von einer Zunahme des Versiegelungsgrades ist aufgrund der Aufhebung der Regelungen zu den Nebenanlagen ebenfalls auszugehen. Allerdings ist mit Hinblick auf den beibehaltenen Gebietscharakter nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen, da auch weiterhin eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist. Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgehoben. Die Gemeinde kommt mit der Planung ihrer Aufgabe nach, ein breites Spektrum an Wohnraumangeboten zur Verfügung stellen.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkten Umsetzung von Nebenanlagen und die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitstellen, dies dient auch dazu die vorhandenen Versorgungsstrukturen langfristig durch eine tragfähige und vielfältige Bevölkerung zu sichern. Mehrfamilienhausbebauungen bieten auch für einkommensschwächere Schichten Wohnmöglichkeiten an. Die

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Gefahr einer zunehmenden Verstädterung wird im Zusammenhang mit der Planung nicht gesehen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird. Dem Vorhabenträger werden hierbei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Die Grüngestaltung des Plangebiets erfolgte durch die Festsetzungen des Urplans, im Rahmen der vorliegenden Änderung wird eine weiterführende grünordnerische Gestaltung aufgrund des geringen Planungsumfangs und der integrierten Lage des Änderungsgebietes nicht als erforderlich angesehen. Es wird des Weiteren davon abgesehen den Gehölzbestand als zu Erhalten festzusetzen. Die Eingriffe in die Gestaltungsspielräume der Grundeigentümer werden bei einem entsprechenden Vorgehen nicht als angemessen erachtet. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, sodass die großen Bäume hierüber ausreichend gesichert sind.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Die grundsätzlichen Hinweise zur verkehrlichen Situation, dem Zustand der Spielplätze sowie der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und der Grüngestaltung in Groß Schwülper werden zur Kenntnis genommen, die Probleme können aber nicht im Rahmen der vorliegenden Änderung diskutiert werden. 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 stehen nördlich und südwestlich des Plangebiets am Bornheider Weg und am Birkenweg Spielplätze zur Verfügung. Es ist aufgrund des geringen Plangebietumfangs nicht von einer Überschreitung der Auslastungsgrenzen der vorhandenen Spielflächen auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen wäre. Dem Vorhabenträger werden hierbei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft gibt. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Bemerkung:

Bei dem Baugebiet Bornheide und insgesamt bei dem baulichen Zusammenhang nördlich der Braunschweiger Straße kann kein dörflicher Charakter ausgemacht werden. Dementsprechend sind dort höchstüberwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

D2 , 38179 Schwülper **Stellungnahme vom 26.12.2017**

Hiermit widersprechen wir der oben genannten Änderung des Bebauungsplans "Bornheide III" in 4. Änderung vom 27.11.2017.

Maßgeblich für den Erwerb unserer Immobilien im Jahr war der damals zu Grunde liegende Bebauungsplan "Bornheide III". Dieser sah lediglich im WA₁ eine Bebauung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung vor. Die Gebäudehöhe war

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

auf max. 9 m begrenzt. Darüber hinaus betrug der GRZ-Wert 0,35 und eine Überschreitung des GRZ für Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % war zulässig.

Die Streichung bzw. Änderung in den oben genannten Punkten führt zu einer erhöhten Bebauung und Versiegelung der Flächen. Das Landschaftsbild und die Artenvielfalt werden massiv eingeschränkt. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass sich der Wert unserer Immobilie negativ ändert wegen erhöhter Beschattung durch andere Gebäude. Damit einhergehend ist der Verlust der Privatsphäre. Es ist mit weiteren Einschränkungen in der Lebensqualität zu rechnen durch erhöhten Verkehrslärm und Emissionsbelastungen.

Der aktuelle Baum- und Gehölzbestand ist außerdem ein Lebensraum für diverse Tierarten, die bei einer Bebauung aus ihrem natürlichen Lebensraum verdrängt werden.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Durch die Planung wird die absolute Höhen- und Wohneinheitenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist mit Hinblick auf den beibehaltenen Gebietscharakter nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen, da auch weiterhin eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist. Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgehoben. Die Gemeinde kommt mit der Planung ihrer Aufgabe nach, ein breites Spektrum an Wohnraumangeboten zur Verfügung stellen.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Die Verschattung durch Gebäude in der Nachbarschaft wäre auch aufgrund bisheriger Festsetzungen möglich gewesen, die Zunahme der Höhenentwicklung ist nicht als erheblich zu bewerten, da die Zweigeschossigkeit beibehalten wird.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild und die Artenvielfalt ist eher als gering zu bewerten, da der Änderungsbereich vollständig von der bebauten Ortslage umschlossen wird und nur für siedlungsgewohnte und störungsempfindliche Arten geeignet ist. Für die im Rahmen der vorliegenden Änderung vorgenommenen Eingriffe kann somit keine Erheblichkeit bezogenen auf die o. g. Schutzgüter festgestellt werden. Die Eingriffe die nun vorgenommen werden sollen gelten aufgrund der planungsrechtlichen Situation bereits zulässig.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Sowohl hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation als auch unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität ist aufgrund des Gebietscharakters nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen. Es wird zweifellos durch die hinzukommende Wohnbebauung zu einer Zunahme der Verkehre kommen, diese werden sich aber mit Hinblick auf die beibehaltenen Wohngebietsfestsetzungen und den weiterhin geltenden Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zweigeschossigkeit) im üblichen Rahmen bewegen. Nutzungen welche sich durch eine starke Zunahme der Quell- und Zielverkehre charakterisieren, wie z. B. Logistikunternehmen, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung nicht ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich bereits bisher planungsrechtlich abgesichert war, hätte zu jeder Zeit eine Inanspruchnahme durch dichtere Bebauungsstrukturen stattfinden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft gibt. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Es wird davon abgesehen den kompletten Gehölzbestand als zu Erhalten festzusetzen. Die Eingriffe in die Gestaltungsspielräume der Grundeigentümer werden bei einem entsprechenden Vorgehen nicht als angemessen erachtet. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, sodass die großen Bäume hierüber ausreichend gesichert sind.

D3 [REDACTED], [REDACTED], **38179 Schwülper Stellungnahme Eingang 27.12.2017**

Vielen Dank für die Zustellung des Bebauungsplans am 26.12.2017. In diesem Plan ist eine Baugrenze von 3 Meter ausgewiesen. Wir sind der Meinung, dass dieses Maß zu knapp bemessen ist. Bei Festlegung einer Baugrenze von 5-6 Meter würden die Abstände zu den bereits vorhandenen Grundstücken für alle Betroffenen erträglicher. Wir bitten, diese Baugrenze 5 – 6 Meter festzulegen.

Bei der Planung der Firsthöhe stellen wir uns eine Höhe von maximal 7,50 - 8,00 Meter vor. Wir sind der Meinung, dass bei dieser Höhe sichergestellt ist, dass jeder Anwohner genügend Licht und Sonne bekommt. Wir bitten, auch dieses bei der Festlegung der Maximalhöhe zu bedenken, bzw. dementsprechend festzulegen.

Des Weiteren schlagen wir vor, die Zufahrt nicht, wie vorgesehen, durch den Born, sondern von der Braunschweiger Straße einzurichten. Diese Maßnahme würde den bereits jetzt schon sehr regen Straßenverkehr im Born nicht noch weiter belasten.

Auch der Baustellenverkehr sollte unbedingt von der Braunschweiger Straße aus eingerichtet werden. Das hätte den Vorteil, durch die Baumaßnahmen keine unnötigen Kosten zu produzieren.

Mit der Hoffnung auf Berücksichtigung unserer Vorschläge verbleiben wir mit freundlichen Grüßen.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Die Festlegung der Baugrenze erfolgt aufgrund städtebaulicher Orientierungspunkte, die in diesem Fall nicht vorliegen. Die nachbarschützenden Belange werden durch die niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt. Diese sieht als seitlichen Grenzabstand die halbe Höhe des Gebäudes, mindestens jedoch 3 m, vor, welcher durch den Bebauungsplan abgebildet wird.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben, dies soll bei der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke mit Hinblick auf die Errichtung von Mehrfamilienhausbebauung eine entsprechende Flexibilität einräumen. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Die Erschließungsanlagen bis zu dem Flurstück 59/7 sind bereits realisiert. Sie endeten bisher stumpf von Westen und von Norden an dem Flurstück. Mit der Planänderung werden die Enden der Straße Am Brink miteinander verknüpft und durch eine Stichstraße nach Süden mit Wendepplatz ergänzt. So wird es möglich, das bisherige große Villengrundstück zu teilen und für eine Einzelhausbebauung von Norden her zu erschließen. Die Gemeinde erteilt dieser Variante gegenüber einer nachteiligeren Erschließung von Süden den Vorzug, da die Freiflächenstrukturen hierdurch zusammenhängender auf den begehrten Südseiten der Grundstücke organisiert werden können. Somit kann ebenfalls auf eine Erhöhung der Kreuzungsdichte auf der K 104 verzichtet und eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität vermieden werden. Zudem wird sich der Lückenschluss zwischen den beiden Straßen als vorteilhaft für die gesamte Verkehrsqualität in diesem Bereich herausstellen.

D4 [REDACTED], [REDACTED], **38179 Schülper** **Stellungnahme vom 18.12.2017**

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als direkte Anlieger [REDACTED] des/der Grundstücks/Grundstücke, die durch die Änderung des Bebauungsplan betroffen sind, zu den Betroffenen der Änderung des Bebauungsplanes gehören und ein Recht zum Widerspruch haben.

Gegen die 4. Änderung zum Bebauungsplan "Bornheide III" der Gemeinde Schwülper erheben wir Einwendungen. Mit der Planung der Gemeinde sind wir **nicht einverstanden**.

Begründungen:

Wir weisen darauf hin, dass für das betroffene Gebiet bereits im Jahr 2006 ein Bebauungsplan bestand. Anschließend hat die Gemeinde Schwülper, vermutlich auf Initiative desselben Investors, der heute das Gebiet entwickeln möchte, beschlossen, dass dieser Grundstücksanteil wieder aus dem damaligen Bebauungsplan herausgenommen wird. Die jetzt durch die Gemeinde beschlossene Veränderung des Bebauungsplans schafft die Möglichkeit, dieses Gebiet in unangemessener Form zu Lasten der Anwohner zu verdichten. Es werden bei entsprechender Planung die Flächen sehr hoch baulich verdichtet. Das belegt die Grundflächenzahl von 0,35, die das zulässige Maß des § 17 Abs. 1 BauNVO fast vollständig ausschöpft. Weiter wird dies durch die nunmehr zweigeschossige Bauweise belegt. Tatsächlich werden die Baukörper dann dreigeschossig erscheinen (zwei Vollgeschosse plus ein Dach – oder Staffelgeschoss). Da es keine Vorgaben zur Geschossflächenzahl gibt, entstehen Baukörper, die mit nichts in der näheren Umgebung zu vergleichen sind. Dazu werden auch Reihenhäuser zählen, da die offene Bauweise Baukörper erlaubt, die 50 Meter lang sind.

Wir verstehen den Sinn dieser Verdichtung nicht, zumal an anderen Orten der Gemeinde Schwülper noch ausreichend unbebaute ausgewiesene Grundstücke zur Verfügung stehen. Außerdem wird in den umliegenden Baugebieten bewusst die großzügigere dörfliche Bebauung gesteuert, indem die Bebauungspläne neben entsprechenden Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften enthalten. Das alles wird konterkariert, wenn nun mitten drin ein Gebiet entsteht, welches überhaupt nicht mehr zur Umgebung passt. Wir sind daher der Meinung, dass die Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans und durch die Möglichkeit, durch den Bau von Mehrfamilienhäusern und die Streichung der vorgegebenen maximalen Höhe eine Verdichtung des Grundstücks möglich zu machen, gegen die frühere eigene Planung verstößt und das gegenseitige, aufeinander bezogene Gefüge der Bebauungspläne zerstört.

Überdies wird gegen das Raumordnungsrecht verstoßen. Denn die Gemeinde darf sich nur in einem bestimmten Umfang weiter entwickeln. Es ist nicht geprüft worden, ob dies durch die nunmehr ange-

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

strebte höhere Verdichtung der Fall ist. Nur, dass es einen Flächennutzungsplan und einen Bebauungsplan gibt, heißt noch lange nicht, dass eine nunmehr angestrebte drastische Verdichtung mit dem Raumordnungsrecht vereinbar ist.

Aus unserer Sicht hat die Gemeinde Schwülper zudem nicht ausreichend geprüft, ob es durch die Änderungen im Bebauungsplan insbesondere durch die Streichung der maximalen Gebäudehöhe von 9 Metern für die anliegenden Eigentümer durch Verschattung ihrer Grundstücke, der innenliegende Räume, der Photovoltaik- und Solaranlagen zu erheblichen unakzeptablen Beeinflussungen kommen kann. Ein von der Gemeinde Schwülper hierfür beauftragtes Gutachten, das dieses wiederlegt, ist uns nicht bekannt.

Das betroffene Gebiet, für das die Änderung des Bebauungsplanes gilt, ist räumlich eine Insel, an der sich drei intakte größere Wohn- und Baugebiete und eine Straße anschließen. Somit ist dieses Gebiet räumlich ein Teil insbesondere der angrenzenden korrespondierenden Baugebiete "Im Born" und "Im Brink", die sich an die betroffene Fläche im Westen, im Norden und im Osten anschließen. Die Baugebiete "Im Born" und "Im Brink" und deren Bebauungspläne zeichnen sich durch einen gewollt dörflichen Charakter aus. Dieses wird unterstrichen durch die Möglichkeit, dort nur Einfamilien- und Doppelhäuser bauen zu können. Die Höhenbegrenzung auf 9 Metern im Baugebiet "Im Brink" wird ebenfalls mit einer dörflichen Bebauung begründet. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde Schwülper durch die Änderung des Bebauungsplanes den dörflichen Charakter der größeren angrenzenden Baugebiete aufgibt und damit dafür sorgt, dass der vorhandene soziale Abstand in der betroffenen Fläche aber auch in den angrenzenden Baugebieten "Im Born" und "Im Brink" aufgegeben wird. Wir fordern die Gemeinde Schwülper auf, den dörflichen Charakter und den damit zusammenhängenden sozialen Abstand beizubehalten.

Die Argumentation, man wolle "Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung stellen" stößt nicht nur nach unserer Ansicht ins Leere. Groß Schwülper ist heute zum größten Teil ein Wohnort für Arbeitnehmer, die außerhalb von Groß Schwülper ihre Arbeitsstätte haben. Insbesondere findet man diese in den Zentren Braunschweig und Wolfsburg.

Gerade in diesen Orten werden aktuell große Anstrengungen unternommen, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern zu schaffen, zum Teil auch in Form von sozialem Wohnungsbau. Wir können nicht erkennen, warum nun ausgerechnet in diesem seit Jahren in der Gemeinde Schwülper kleinsten Baugebiet im Herzen von intakten vorhandenen dörflichen Bebauungen die Gemeinde Schwülper nun ihre soziale Ader für kinderreiche Familien erkannt hat. Dieses hätte Sie bereits, in Zeiten, wo die Wohnungsnot weit größer war und die Zentren Braunschweig und Wolfsburg noch nicht aktiv waren, in den in den letzten Jahren geschaffenen Baugebieten in einem gesamtplanerischen Ansatz besser umsetzen können. Da wohl kaum der Investor auf dem betroffenen Grundstück im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Wohnraum schaffen möchte, liegt die Vermutung nahe, dass die Gemeinde Schwülper zu Lasten der Anwohner, Bürger und Steuerzahler dem Investor die Möglichkeit verschaffen möchte, das Grundstück aus Sicht des Investors optimal auszunutzen und damit seine Rendite zu steigern. Da die Grundstücke mit Sicherheit auch nach dem Bebauungsplan "Im Brink" jederzeit hätten angemessen verkauft werden können, liegt diese Vermutung nahe. Tatsächlich dürfte es daher keine städtebauliche Rechtfertigung für diese Art der hochverdichteten Bebauung geben. Vielmehr ist anzunehmen, dass es sich um einen klaren Fall der rein privatnützigen (Gefälligkeits-) Planung handelt. Eine solche Planung ist selbstverständlich unzulässig und verstößt gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verdichtung der Grundstücke verbunden. Auch werden in dem betroffenen Gebiet weit mehr Menschen leben und sich dort bewegen, wie es in der ursprünglichen Planung vorgesehen war. Nach unserer Kenntnis liegt kein Gutachten vor, wie diese Verdichtung verbundenen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sich auf die angrenzenden Wohn- und Baugebiete auswirkt. Wir gehen davon aus, dass die derzeitige Infrastruktur nicht ausreichend ist und auch die Emissionen (Lärm, Schadstoffe, etc.) die Grenzwerte überschreiten.

Ebenso wenig ist geprüft worden, ob die gemeindlichen Einrichtungen, wie z. B. Kindergärten, auf den mit der Planung bedingten möglichen Zuzug ausgelegt sind. Zwar wird das in der Planbegründung behauptet, aber es ist nicht dargelegt, ob nicht ggf. der Investor sich an den Kosten der gemeindlichen Infrastruktur zu beteiligen hat, da anderenfalls der Steuerzahler der Gemeinde hierfür noch aufzukommen hat (und damit zur Gewinnsteigerung des Investors beiträgt).

Wir haben die Bewertung unserer Grundstücksentscheidung, verbunden mit einem Umzug aus der Braunschweiger Innenstadt in das dörfliche Leben in Groß Schwülper, unter der Annahme getroffen, dass das Wohnumfeld in dem bestehenden und geplanten Umfang die erwartete Wohnqualität dauerhaft erhält. Die Wohnqualität wird durch massive Fassadenansichten und hohe Gebäude deutlich beeinträchtigt.

Wir sind sehr verwundert, dass die sonst sehr bürgernahe Verwaltung diese Änderung nicht offensiv mit den Betroffenen besprochen hat. Dies ist ein durchaus üblicher Weg, um in der dörflichen Gemeinschaft eine mit den Bürgern einvernehmliche Lösung zu erarbeiten. Dies ist hier augenscheinlich nicht im Interesse von Investor und Gemeinde gewesen.

Aufgrund unserer Einwendungen fordern wir die Gemeinde Schwülper auf, den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form noch einmal zu verändern, insbesondere durch Rücknahme der Streichungen

- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten WA1 und
- maximal zulässige Firsthöhe von 9 Metern.

Gern können wir unsere Einwendungen auch in einem Gespräch erörtern, dann gerne unter Hinzuziehung unseres Fachanwaltes, anderenfalls würden wir ein Normenkontrollverfahren anstreben.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen, da dies auch bisher nicht der Fall gewesen ist und unter den o.g. Gesichtspunkten keine städtebaulicher Grund hierfür besteht. Die Entstehung von Reihenhäusern ist per Festsetzung "Nur Einzel- und Doppelhäuser" ausgeschlossen.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, wäre auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen. Lediglich die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten wird höher sein, da die hausbezogene Wohneinheitenregelung entfällt. Groß Schwülper erfüllt nach dem regionalen Raumordnungsprogramm grundzentrale Teilfunktionen und hat somit die Aufgabe eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentral-örtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen. Somit dürfen auch wanderungsbezogene Bevölkerungsgewinne über das Maß der Eigenentwicklung hinaus, erzielt werden.

Die Verschattung durch Gebäude in der Nachbarschaft wäre auch aufgrund bisheriger Festsetzungen möglich gewesen, die Zunahme der Höhenentwicklung ist nicht als erheblich zu bewerten, da die maximale Zweigeschossigkeit beibehalten wird. Das festgesetzte Maß ist üblich für allgemeine Wohngebiete und führt erfahrungsgemäß nicht zu Beeinträchtigungen nachbarschützender Belange.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitstellen, dies dient auch dazu die vorhandenen Versorgungsstrukturen langfristig durch eine tragfähige und vielfältige Bevölkerung zu sichern. Dem Vorhabenträger werden hierbei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von Mehrfamilienhausbebauungen und Einzel- sowie Doppelhäusern problemlos möglich, dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Gebietskategorie beibehalten wird. Da es sich um den konkreten Wunsch handelt, das Villengrundstück einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, bestehen keine Standortalternativen.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Sowohl hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation als auch unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität ist aufgrund des Gebietscharakters nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen. Es wird zweifellos durch die hinzukommende Wohnbebauung zu einer Zunahme der Verkehre kommen, diese werden sich aber mit Hinblick auf die beibehaltenen Wohngebietsfestsetzungen und den weiterhin geltenden Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zweigeschossigkeit) im üblichen Rahmen bewegen. Nutzungen welche sich durch eine starke Zunahme der Quell- und Zielverkehre charakterisieren, wie z. B. Logistikunternehmen, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung nicht ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich bereits bisher planungsrechtlich abgesichert war, hätte zu jeder Zeit eine Inanspruchnahme durch dichtere Bebauungsstrukturen stattfinden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft gibt. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Die Gemeinde ist im Vorfeld der Planung nicht davon ausgegangen, dass diese derart kritisch von der Bevölkerung wahrgenommen wird, da es dabei lediglich um die geringfügige Erhöhung der Ausnutzbarkeit geht, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Gemeinde hielt es daher für ausreichend, die

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen zu informieren.

Bemerkung:

Bei dem Baugebiet Bornheide und insgesamt bei dem baulichen Zusammenhang nördlich der Braunschweiger Straße kann kein dörflicher Charakter ausgemacht werden. Dementsprechend sind dort höchstüberwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

D5 **38179 Schwülper** **Stellungnahme vom 26.12.2017**

Bezüglich des genannten Bebauungsplans möchten wir zunächst gegen folgende Änderungen des Baubauungsplanes unsere Einwendungen vorbringen:

1. Es sind vor allem die gestrichenen Passagen der 4. Änderung zum Bebauungsplan, die dazu führen würden, dass die zukünftig mögliche Bebauung von der umgebenden Bebauung in erheblichen Maß abweichen könnte und die Einheitlichkeit des gesamten Bereiches "Im Born" und "Im Brink" zerstören würde.
2. Der geplante Bereich ist mit ca. 10.000 qm relativ klein und bietet sich damit nicht an, von der umgebenden Bebauung in erheblichen Maß abzuweichen.
3. Die Streichungen weisen darauf hin, dass eine übermäßige Verdichtung des geplanten Bereiches vorgesehen werden soll.
4. Das auf dem geplanten Gelände vorhandene Gehölz wird durch die Streichung des Absatzes 12 von der gänzlichen Unterschutzstellung nun völlig schutzlos gestellt.

Daher beantragen wir, das gesamte Gebiet einheitlich zu beplanen und keine Aufteilung des Gebietes vorzunehmen sowie die Streichungen zu folgenden Punkten zurückzunehmen bzw. angemessene Regelungen vorzunehmen. Dazu möchten wir beantragen, dass folgende Absätze im Bebauungsplan wirksam werden:

7. Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- 9.b) Die zulässige Firsthöhe im gesamten Gebiet ist auf maximal 9 m über dem Bezugspunkt festzusetzen.
12. Im Randbereich des Planungsgebietes ist ein Gehölz erhaltender Schutzstreifen an den Rändern des Planungsbereiches in einer Breite von 6 m vorzusehen.

Abschließend möchten wir festhalten, dass mit einer Bebauung, die der umgebenden Bebauung entspricht, einer wirtschaftlichen Verwertung des Geländes nicht entgegensteht und daher ein Sonderstatus für einen einzelnen Grundstückseigentümer abzulehnen ist. Eine gerichtliche und mediale Aufarbeitung dieses Vorgangs drängt sich nahezu auf.

Ich bitte Sie unsere Einwendungen bzw. unseren Antrag wohlwollend zu prüfen und den zuständigen Gremien der Gemeinde Schwülper zur Entscheidung vorzulegen.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgehoben. Dies ist notwendig, da Mehrfamilienhausbebauungen eine deutlich höhere Zahl Wohneinheiten je Haus aufweisen. Die Gemeinde möchte allerdings diese Art des Wohnungsbaus ausdrücklich zulassen, da ihre Aufgabe auch darin besteht, unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wird durch diese flächeneffiziente Inanspruchnahme dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Es wird davon abgesehen den kompletten Gehölzbestand auf dem Baugrundstück sowie in den Randbereichen als zu Erhalten festzusetzen. Die Eingriffe in die Gestaltungsspielräume der Grundeigentümer werden bei einem entsprechenden Vorgehen nicht als angemessen erachtet. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, sodass die großen Bäume hierüber ausreichend gesichert sind. Eine Eingrünung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich in der bebauten Ortslage befindet und keinen Ortsrand bildet.

D6 [REDACTED], [REDACTED], 38179 Schwülper

Stellungnahme vom 12.12.2017

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die 4. Änderung des Bebauungsplan Bornheide III.

Begründung:

Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Bebauungsplan geändert werden muss, wenn schon im ersten Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 die Straße geplant war und 7.000 Quadratmeter als Bauland ausgewiesen wurde. Wenn der Eigentümer des Baulandes (hier: Volkswagen jetzt bauen möchte, kann man erwarten, dass für dieses Unternehmen die gleichen Bedingungen gelten wie für die Anwohner.

Die Gleichbehandlung sieht die Gemeinde Schwülper jedoch leider anders. So ist zu lesen, dass ausdrücklich ein Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll. Dafür wird die Traufhöhe gestrichen. Außerdem wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude ersatzlos gestrichen.

Da schützt die Anwohner auch nicht die im Bebauungsplan vermerkte zulässige Bauweise von 2 Vollgeschossen.

Hierzu gibt es ein gutes Beispiel, wie die Gemeinde den dörflichen Charakter zerstört. Gemeint ist das Objekt am Ortseingang Walle, auch hier war nur eine Bauweise von 2 Vollgeschossen geplant.

Und was haben wir jetzt? 4 Geschosse. Ein Gebäude, das sie in einer Großstadt finden ... dörflicher Charakter? ... nein.

Und jetzt wollen sie den gleichen Fehler erneut begehen? Die Anwohner "Im Born" und "Im Brink" sollen auf solche Gebäude schauen und sie wollen das dann als dörflichen Charakter den Anwohnern verkaufen?

Nach meinem Besuch im Bürgerbüro und einem anschließendem Studium des Bebauungsplans war ich doch sehr enttäuscht darüber, welche Informationen ich erhalten habe. Aus meiner Sicht vorsätzlich falsche Informationen, um den Bürger zu beruhigen. Die im Bebauungsplan ausdrücklich gewünschte Geschosswohnungsbauweise wurde heruntergespielt und es wurde auf die festgelegte 2 Vollgeschossbauweise verwiesen.

Mit einem unguten Bauchgefühl habe ich mich dann an einen ausgewiesenen Rechtsanwalt für Öffentliches Recht gewandt. Dieser hat mein ungutes Gefühl bestätigt und mir gezeigt, dass die Gemeinde nicht über ausreichende juristische Kenntnisse verfügt. Ein Bauträger kann nach geltendem Baurecht und diesem Bebauungsplan natürlich 4 Vollgeschosse bauen.

Ich habe den großen Wunsch die Gemeinde daraufhin juristisch zu belangen. Leider verbietet mir das Verwaltungs- und Öffentliches Recht eine Klage gegen die Gemeinde und damit gegen den Bebauungsplan zu erheben, weil ich nicht unmittelbar betroffen bin.

Das ist schade, aber ich hoffe, die betroffenen Bürger werden Klage gegen die Gemeinde einreichen.

Es ist sehr bedauerlich, dass die Gemeinde und damit der Bürgermeister das schöne dörfliche Bild von Schwülper zum Negativen verändern will und sich weiter einem Unternehmen anbietet, das nachweislich kein verlässlicher Vertragspartner ist, Millionen von Menschen betrogen hat und weiter auf Profit aus ist. Sie werden den maximalen Erlös aus den Grundstücken anstreben und auf die Außenwirkungen dessen keine Rücksicht nehmen.

Den Wunsch der Gemeinde nach Wohnungen kann ich absolut nachvollziehen, aber bitte nicht um jeden Preis.

Sie sollten den Bebauungsplan nochmals überdenken und sich juristischen Rat einholen, damit es nicht zu weiteren Verfehlungen kommt, die man dann nicht mehr rückgängig machen kann.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Im Urplan aus dem Jahr 2005 war die Verbindungsstraße, wie sie jetzt vorgesehen ist, bereits enthalten. Diese wurde dann zwischenzeitlich wieder als Bauland überplant, deren Inanspruchnahme für eine Bebauung sich aber nicht ergab. Daher erfolgt nun in der 4. Änderung des Bebauungsplans eine Erschließung des Villengrundstücks für eine Mehrfamilienhausbebauung mit maximal **zwei** Vollgeschossen.

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben (Firsthöhe 9 m). Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgehoben. Dies ist notwendig, da Mehrfamilienhausbebauungen eine deutlich höhere Zahl Wohneinheiten je Haus aufweisen. Die Gemeinde möchte allerdings diese Art des Wohnungsbaus ausdrücklich zulassen, da ihre Aufgabe auch darin besteht, unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wird durch diese flächeneffiziente Inanspruchnahme dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Grundsätzlich können auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung keine Bauprojekte an anderer Stelle der Gemeinde besprochen werden. Allerdings ist durch die Festsetzung von zwei maximal zulässigen Vollgeschossen die Entstehung eines Gebäudes mit 3, 4 oder mehr Vollgeschossen rechtlich ausgeschlossen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Bemerkung:

Bei dem Baugebiet Bornheide und insgesamt bei dem baulichen Zusammenhang nördlich der Braunschweiger Straße kann kein dörflicher Charakter ausgemacht werden. Dementsprechend sind dort höchstüberwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

D7 [REDACTED], [REDACTED], **38179 Groß Schwülper** **Stellungnahme vom 26.12.2017**

Hiermit legen wir gegen den Bebauungsplan der Gemeinde Schwülper, Ortschaft Groß Schwülper, Bornheide III 4. Änderung fristgerecht Widerspruch ein.

Unser Widerspruch richtet sich zum einen gegen die Fällung des alten Baumbestandes des alten Winterkorn Anwesens. Bäume mit einem Umfang von mehr als 60 cm sollen von der Fällung ausgenommen sein! Zum anderen soll die Aufhebung der Begrenzung der Firsthöhe der Neubauten nicht zugestimmt werden, da durch die Änderung der Bauhöhe ein direkter Einblick in die angrenzenden Gärten gewährt würde. Damit einhergehend würden die umliegenden Grundstücke eine Wertminderung erfahren!

Mit der Bitte um Bestätigung des Eingangs unseres Widerspruchs verbleiben wir mit freundlichen Grüßen.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Es wird davon abgesehen den kompletten Gehölzbestand als zu Erhalten festzusetzen. Die Eingriffe in die Gestaltungsspielräume der Grundeigentümer werden bei einem entsprechenden Vorgehen nicht als angemessen erachtet. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, sodass die großen Bäume hierüber ausreichend gesichert sind.

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben (Firsthöhe 9 m). Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird. Eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke wird von der Planung nicht ausgelöst.

D8.1 [REDACTED], [REDACTED], **38179 Schwülper** **Stellungnahme vom 18.12.2017**

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als direkte Anlieger [REDACTED] des/ der Grundstücks/Grundstücke, die durch die Änderung des Bebauungsplan betroffen sind, zu den Betroffenen der Änderung des Bebauungsplanes gehören und ein Recht zum Widerspruch haben.

Gegen die 4. Änderung zum Bebauungsplan "Bornheide III" der Gemeinde Schwülper erheben wir Einwendungen. Mit der Planung der Gemeinde sind wir

nicht einverstanden.

Begründungen:

Wir weisen darauf hin, dass für das betroffene Gebiet bereits im Jahr 2006 ein Bebauungsplan bestand. Anschließend hat die Gemeinde Schwülper, vermutlich auf initiative desselben Investors, der heute das Gebiet entwickeln möchte, beschlossen, dass dieser Grundstücksanteil wieder aus dem damaligen Bebauungsplan herausgenommen wird. Die jetzt durch die Gemeinde beschlossene Veränderung des Bebauungsplans schafft die Möglichkeit, dieses Gebiet in unangemessener Form zu Lasten der Anwohner zu verdichten. Es werden bei entsprechender Planung die Flächen sehr hoch baulich verdichtet. Das belegt die Grundflächenzahl von 0,35, die das zulässige Maß des § 17 Abs. 1 BauNVO fast vollständig ausschöpft. Weiter wird dies durch die nunmehr zweigeschossige Bauweise ohne Höhenbegrenzung belegt.

Tatsächlich werden die Baukörper dann dreigeschossig erscheinen (zwei Vollgeschosse plus ein Dach- oder Staffelgeschoss). Da es keine Vorgaben zur Geschossflächenzahl gibt, entstehen Bau-

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

körper, die mit nichts in der näheren Umgebung zu vergleichen sind. Dazu werden auch Reihenhäuser zählen, da die offene Bauweise Baukörper erlaubt, die 50 Meter lang sind.

Wir verstehen den Sinn dieser Verdichtung nicht, zumal an anderen Orten der Gemeinde Schwülper noch ausreichend unbebaute ausgewiesene Grundstücke zur Verfügung stehen. Außerdem wird in den umliegenden Baugebieten bewusst die großzügigere dörfliche Bebauung gesteuert, indem die Bebauungspläne neben entsprechenden Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften enthalten. Das alles wird konterkariert, wenn nun mittendrin ein Gebiet entsteht, welches überhaupt nicht mehr zur Umgebung passt. Wir sind daher der Meinung, dass die Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans und durch die Möglichkeit, durch den Bau von Mehrfamilienhäusern und die Streichung der vorgegebenen maximalen Höhe eine Verdichtung des Grundstücks möglich zu machen, gegen die frühere eigene Planung verstößt und das gegenseitige, aufeinander bezogene Gefüge der Bebauungspläne zerstört.

Überdies wird gegen das Raumordnungsrecht verstoßen. Denn die Gemeinde darf sich nur in einem bestimmten Umfang weiter entwickeln. Es ist nicht geprüft worden, ob dies durch die nunmehr angestrebte höhere Verdichtung der Fall ist. Nur, dass es einen Flächennutzungsplan und einen Bebauungsplan gibt, heißt noch lange nicht, dass eine nunmehr angestrebte drastische Verdichtung mit dem Raumordnungsrecht vereinbar ist.

Aus unserer Sicht hat die Gemeinde Schwülper zudem nicht ausreichend geprüft, ob es durch die Änderungen im Bebauungsplan insbesondere durch die Streichung der maximalen Gebäudehöhe von 9 Metern für die anliegenden Eigentümer durch Verschattung ihrer Grundstücke, der innenliegende Räume, der Photovoltaik- und Solaranlagen zu erheblichen unakzeptablen Beeinflussungen kommen kann. Ein von der Gemeinde Schwülper hierfür beauftragtes Gutachten, das dieses wiederlegt, ist uns nicht bekannt.

Das betroffene Gebiet, für das die Änderung des Bebauungsplanes gilt, ist räumlich eine Insel, an der sich drei intakte größere Wohn- und Baugebiete und eine Straße anschließen. Somit ist dieses Gebiet räumlich ein Teil insbesondere der angrenzenden korrespondierenden Baugebiete "Im Born" und "Im Brink", die sich an die betroffene Fläche im Westen, im Norden und im Osten anschließen. Die Baugebiete "Im Born" und "Im Brink" und deren Bebauungspläne zeichnen sich durch einen gewollt dörflichen Charakter aus. Dieses wird unterstrichen durch die Möglichkeit, dort nur Einfamilien- und Doppelhäuser bauen zu können. Die Höhenbegrenzung auf 9 Metern im Baugebiet "Im Brink" wird ebenfalls mit einer dörflichen Bebauung begründet. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde Schwülper durch die Änderung des Bebauungsplanes den dörflichen Charakter der größeren angrenzenden Baugebiete aufgibt und damit dafür sorgt, dass der vorhandene soziale Abstand in der betroffenen Fläche aber auch in den angrenzenden Baugebieten "Im Born" und "Im Brink" aufgegeben wird. Wir fordern die Gemeinde Schwülper auf, den dörflichen Charakter und den damit zusammenhängenden sozialen Abstand beizubehalten.

Die Argumentation, man wolle "Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung stellen" stößt nicht nur nach unserer Ansicht ins Leere. Groß Schwülper ist heute zum größten Teil ein Wohnort für Arbeitnehmer, die außerhalb von Groß Schwülper ihre Arbeitsstätte haben. Insbesondere findet man diese in den Zentren Braunschweig und Wolfsburg.

Gerade in diesen Orten werden aktuell große Anstrengungen unternommen, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern zu schaffen, zum Teil auch in Form von sozialem Wohnungsbau. Wir können nicht erkennen, warum nun ausgerechnet in diesem seit Jahren in der Gemeinde Schwülper kleinsten Baugebiet im Herzen von intakten vorhandenen dörflichen Bebauungen die Gemeinde Schwülper nun ihre soziale Ader für kinderreiche Familien erkannt hat. Dieses hätte Sie bereits, in Zeiten, wo die Wohnungsnot weit größer war und die Zentren Braunschweig und Wolfsburg noch nicht aktiv waren, in den in den letzten Jahren geschaffenen Baugebieten in einem gesamtplanerischen Ansatz besser umsetzen können. Da wohl kaum der Investor auf dem betroffenen Grundstück im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Wohnraum schaffen möchte, liegt die Vermutung nahe, dass die Gemeinde Schwülper zu Lasten der Anwohner, Bürger und Steuerzahler dem Investor die Möglichkeit verschaffen möchte, das Grundstück aus Sicht des Investors optimal auszunutzen und damit seine Rendite zu steigern. Da die Grundstücke mit Sicherheit auch nach dem Bebauungsplan "Im Brink" jederzeit hätten angemessen verkauft werden können, liegt diese

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Vermutung nahe. Tatsächlich dürfte es daher keine städtebauliche Rechtfertigung für diese Art der hochverdichteten Bebauung geben.

Vielmehr ist anzunehmen, dass es sich um einen klaren Fall der rein privatnützigen (Gefälligkeits-) Planung handelt. Eine solche Planung ist selbstverständlich unzulässig und verstößt gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verdichtung der Grundstücke verbunden. Auch werden in dem betroffenen Gebiet weit mehr Menschen leben und sich dort bewegen, wie es in der ursprünglichen Planung vorgesehen war. Nach unserer Kenntnis liegt kein Gutachten vor, wie diese Verdichtung verbundenen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sich auf die angrenzenden Wohn- und Baugebiete auswirkt. Wir gehen davon aus, dass die derzeitige Infrastruktur nicht ausreichend ist und auch die Emissionen (Lärm, Schadstoffe, etc.) die Grenzwerte überschreiten.

Ebenso wenig ist geprüft worden, ob die gemeindlichen Einrichtungen, wie z. B. Kindergärten, auf den mit der Planung bedingten möglichen Zuzug ausgelegt sind. Zwar wird das in der Planbegründung behauptet, aber es ist nicht dargelegt, ob nicht ggf. der Investor sich an den Kosten der gemeindlichen Infrastruktur zu beteiligen hat, da anderenfalls der Steuerzahler der Gemeinde hierfür noch aufzukommen hat (und damit zur Gewinnsteigerung des Investors beiträgt).

■■■■■ haben im Jahr ■■■■ ihr Grundstück auf Basis des damals gültigen Bebauungsplanes, der auch das heutige betroffene Gebiet mit eingeschlossen hat, gekauft. Es ist Praxis, sich bei der Planung eines Hauses nicht nur auf das eigene Grundstück sondern auch die umliegenden Grundstücke zu beziehen und die Gegebenheiten zu berücksichtigen. Dieses ist auch beim Bau des Hauses ■■■■ geschehen. Der Architekt und wir sind damals auch nach Herausnahme des betroffenen Gebietes aus dem Bebauungsplan davon ausgegangen, dass die Gemeinde Schwülper ein verlässlicher Partner ist, der auch, sollte das betroffene Gebiet bebaut werden, wieder den alten Bebauungsplan in Kraft setzen wird. Leider sind wir durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans enttäuscht worden. Wir gehen davon aus, dass je nach Bebauung unserer benachbarten Grundstücke unsere Wohn- und Lebensqualität und der Wert unseres Grundstücks erheblich abnehmen werden und damit ein erheblicher Schaden für uns entstehen wird. Wir behalten uns vor, dieses zu gegebener Zeit prüfen zu lassen.

Aufgrund unserer Einwendungen fordern wir die Gemeinde Schwülper auf, den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form noch einmal zu verändern, insbesondere durch Rücknahme der Streichungen

- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten WA1 und
- maximal zulässige Firsthöhe von 9 Metern.

Gern können wir unsere Einwendungen auch in einem Gespräch erörtern, dann gerne unter Hinzuziehung unseres Fachanwaltes, anderenfalls würden wir ein Normenkontrollverfahren anstrengen.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung al-

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

lerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen, da dies auch bisher nicht der Fall gewesen ist und unter den o.g. Gesichtspunkten keine städtebaulicher Grund hierfür besteht. Die Entstehung von Reihenhäusern ist per Festsetzung "Nur Einzel- und Doppelhäuser" ausgeschlossen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, wäre auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen. Lediglich die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten wird höher sein, da die hausbezogene Wohneinheitenregelung entfällt. Groß Schwülper erfüllt nach dem regionalen Raumordnungsprogramm grundzentrale Teilfunktionen und hat somit die Aufgabe eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen. Somit dürfen auch wanderungsbezogene Bevölkerungsgewinne über das Maß der Eigenentwicklung hinaus, erzielt werden.

Die Verschattung durch Gebäude in der Nachbarschaft wäre auch aufgrund bisheriger Festsetzungen möglich gewesen, die Zunahme der Höhenentwicklung ist nicht als erheblich zu bewerten, da die maximale Zweigeschossigkeit beibehalten wird. Das festgesetzte Maß ist üblich für allgemeine Wohngebiete und führt erfahrungsgemäß nicht zu Beeinträchtigungen nachbarschützender Belange.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitstellen, dies dient auch dazu die vorhandenen Versorgungsstrukturen langfristig durch eine tragfähige und vielfältige Bevölkerung zu sichern. Dem Vorhabenträger werden hierbei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von Mehrfamilienhausbebauungen und Einzel- sowie Doppelhäusern problemlos möglich, dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Gebietskategorie beibehalten wird. Da es sich um den konkreten Wunsch handelt, das Villengrundstück einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, bestehen keine Standortalternativen.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Sowohl hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation als auch unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität ist aufgrund des Gebietscharakters nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen. Es wird zweifellos durch die hinzukommende Wohnbebauung zu einer Zunahme der Verkehre kommen, diese werden sich aber mit Hinblick auf die beibehaltenen Wohngebietsfestsetzungen und den weiterhin geltenden Einschränkungen zum

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Maß der baulichen Nutzung (Zweigeschossigkeit) im üblichen Rahmen bewegen. Nutzungen welche sich durch eine starke Zunahme der Quell- und Zielverkehre charakterisieren, wie z. B. Logistikunternehmen, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung nicht ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich bereits bisher planungsrechtlich abgesichert war, hätte zu jeder Zeit eine Inanspruchnahme durch dichtere Bebauungsstrukturen stattfinden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft gibt. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Die Gemeinde ist im Vorfeld der Planung nicht davon ausgegangen, dass diese derart kritisch von der Bevölkerung wahrgenommen wird, da es dabei lediglich um die geringfügige Erhöhung der Ausnutzbarkeit geht, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Gemeinde hielt es daher für ausreichend, die Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen zu informieren.

Bemerkung:

Bei dem Baugebiet Bornheide und insgesamt bei dem baulichen Zusammenhang nördlich der Braunschweiger Straße kann kein dörflicher Charakter ausgemacht werden. Dementsprechend sind dort höchstüberwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

D8.2 [REDACTED], [REDACTED], 38179 Schwülper **Stellungnahme vom 20.12.2017**

Ich schreibe Ihnen, weil ich Ihre Unterstützung benötige.

Vorab möchte ich mich bei Ihnen kurz vorstellen. Mein Name ist [REDACTED]. Ich bin [REDACTED] Jahre alt und wohne mit meiner Frau mittlerweile [REDACTED] in Groß Schwülper zunächst im Wohngebiet "Im Born" ab 2006 im Wohngebiet "Im Brink". Wir haben uns Anfang dieses Jahrtausends entschieden, neu zu bauen. Weil wir uns damals sehr wohl in Groß Schwülper gefühlt haben, haben wir uns entschlossen, in Groß Schwülper ein Grundstück zu suchen, was uns im Jahr 2006 gelungen ist. Eigentlich gilt das mit dem Wohlfühlen bis heute, bis das Nachfolgende geschehen ist.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 9.11.2017 die "4. Änderung des Bebauungsplans "Bornheide III" beschlossen. Diese sieht im Vergleich zum alten Bebauungsplan des Wohngebietes "Im Brink" durch **Streichung** insbesondere folgende Änderungen vor:

- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten WA1 und
- Maximal zulässige Firsthöhe von 9 Metern.

Nach diesem geänderten Bebauungsplan kann ein Investor in Mitten der intakten Wohngebiete "Im Born" und "Im Brink" Mehrfamilienhäuser ohne Höhenbegrenzung bauen, was den Charakter und Lebensqualität der miteinander kommunizierenden bestehenden Wohngebiete in unzumutbarer Weise verschlechtert. Denn in den Wohngebieten "Im Born" und "Im Brink" dürfen wegen der Erhaltung des dörflichen Charakters nur Einfamilien- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9 Metern gebaut werden. Ein Blick in Google-Maps zeigt, dass dieses zu entwickelnde Gebiet nicht am Rande eines Wohngebiets liegt, sondern von Norden, Westen und Osten von bestehenden Wohngebieten und lediglich im Süden von der Braunschweiger Straße begrenzt wird und somit eine Insel in den bestehende Wohngebieten darstellt.

Ich entnehme dem Bebauungsplan, dass die Gemeinde durch dieses B-Plan-Änderung erreichen wollte, dass "Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung gestellt wird." Als Kenner der regionalen Wohnungswirtschaft behauptete

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

ich, dass dieses Argument heute und in diesem speziellen Fall ins Leere stößt, zumindest nicht mehr die Aktualität wie in den vergangenen Jahren hat.

Groß Schwülper ist heute zum größten Teil ein Wohnort für Arbeitnehmer, die außerhalb von Groß Schwülper ihre Arbeitsstätte haben. Insbesondere findet man diese in den Zentren Braunschweig und Wolfsburg. Gerade in diesen Orten werden aktuell große Anstrengungen unternommen, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern zu schaffen, zum Teil auch in Form von sozialem Wohnungsbau. Aus meiner Sicht kommt die Gemeinde Schwülper mit dieser Maßnahme zu spät, zumal sie dieses bereits in Zeiten, wo die Wohnungsnot weit größer war und die Zentren Braunschweig und Wolfsburg noch nicht aktiv waren, in den in den letzten Jahren geschaffenen große Baugebieten in einem gesamtplanerischen Ansatz hätte besser umsetzen können.

Es gibt deshalb die Gerüchte, dass die Gemeinde Schwülper zu Lasten der Anwohner, Bürger und Steuerzahler dem Investor die Möglichkeit verschaffen möchte, das Grundstück aus Sicht des Investors optimal auszunutzen und damit seine Rendite zu steigern. Da die Grundstücke mit Sicherheit auch nach dem Bebauungsplan "Im Brink" jederzeit hätten angemessen verkauft werden können, liegt diese Vermutung nahe. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dieses Gerücht stimmt. Ich frage mich allerdings, welcher zusätzliche Nutzen aus Sicht der Entscheider für Groß Schwülper entstehen soll? Wollen die wählten Gemeinderatsmitglieder zu Lasten einer nicht zu vernachlässigenden zahl langjährig dort wohnender Bürger, Wähler und Steuerzahler im näheren Umkreis der zu entwickelnden Fläche mit Gedeih und Verderb die Einwohnerzahl von Groß Schwülper vergrößern? Wohl kaum. Zumindest kann ich mir diesen unfreundlichen Akt der bestehenden Bevölkerung gegenüber nicht vorstellen.

Die Tatsache, dass sich bislang die Reaktionen von Anwohnern auf den geänderten Bebauungsplan begrenzt halten, ist aus meiner Sicht sehr trügerisch. In Unkenntnis der baurechtlichen Rahmenbedingungen werden viele nämlich erst aktiv, wenn sie neben ihr Grundstück einen Klotz gesetzt bekommen haben. Dann allerdings zu spät. Da mit Sicherheit der Investor auf den gültigen Bebauungsplan verweisen wird, wird sich der Zorn gegen ihre politischen Vertreter im Gemeinderat wenden, die mit ihrer Fachkenntnis das Dilemma hätten vermeiden können.

Meine Frau und ich haben im Jahr [REDACTED] unser Grundstück auf Basis des damals gültigen Bebauungsplanes, der auch das heutige betroffene Gebiet mit eingeschlossen hat, gekauft. Es ist Praxis, sich bei der Planung eines Hauses nicht nur auf das eigene Grundstück, sondern auch die umliegenden Grundstücke zu beziehen und die Gegebenheiten zu berücksichtigen. Dieses ist auch beim Bau des Hauses [REDACTED] geschehen. Der Architekt und wir sind damals auch nach Herausnahme des betroffenen Gebietes aus dem Bebauungsplan davon ausgegangen, dass die Gemeinde Schwülper ein verlässlicher Partner ist, der auch, sollte das betroffene Gebiet bebaut werden, wieder den alten Bebauungsplan in Kraft setzen wird. Leider sind wir durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans enttäuscht worden. Wir gehen davon aus, dass je nach Bebauung unserer benachbarten Grundstücke unsere Wohn- und Lebensqualität und der Wert unseres Grundstücks erheblich abnehmen werden und damit ein erheblicher Schaden für uns entstehen wird.

Wir haben unsere Einwände gegen die Änderung des B-Planes schriftlich kundgetan. Wir sind fest entschlossen, alle uns zur Verfügung stehenden Mittel auch auszuschöpfen. Da der Charakter einer solchen Erwidern eher formaljuristisch ist, wende ich mich an Sie als unsere gewählte Vertretung im Rat und in den Ausschüssen der Gemeinde Schwülper. Ich bitte Sie, sich ein weiteres Mal mit dieser Änderung des Bebauungsplans zu beschäftigen. Ich bitte Sie, für uns und im Interesse aller Anwohner der betroffenen Fläche sich dafür einzusetzen, dass auf dieser Fläche

1. keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden können
2. und, wenn Sie aus politischen Gründen an der Bebauung von Mehrfamilienhäusern festhalten möchten, wieder die übliche maximale Firsthöhe von 9 Metern im Bebauungsplan verankert wird. Denn auch mit dieser Einschränkung sind ohne Probleme Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

Vielen Dank.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von Mehrfamilienhausbebauungen und Einzel- sowie Doppelhäusern problemlos möglich, dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Gebietskategorie beibehalten wird. Da es sich um den konkreten Wunsch handelt, das Villengrundstück einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, bestehen keine Standortalternativen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen wäre. Dem Vorhabenträger werden hierbei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitstellen, dies dient auch dazu die vorhandenen Versorgungsstrukturen langfristig durch eine tragfähige und vielfältige Bevölkerung zu sichern. Mehrfamilienhausbebauungen bieten auch für einkommensschwächere Schichten Wohnmöglichkeiten an. Die Gefahr einer zunehmenden Verstädterung wird im Zusammenhang mit der Planung nicht gesehen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird. Dem Vorhabenträger werden hierbei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Unter Bezugnahme auf den Gebietscharakter der beibehalten wird und auf die nach wie vor geltende maximale Zweigeschossigkeit sind die Befürchtungen einer Wertminderung der angrenzenden Baugrundstücke und Häuser nicht nachzuvollziehen.

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von Mehrfamilienhausbebauungen und Einzel- sowie Doppelhäusern problemlos möglich, dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Gebietskategorie beibehalten wird. Da es sich um den konkreten Wunsch handelt, das Villengrundstück einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, bestehen keine Standortalternativen.

D9 [REDACTED], [REDACTED], **38179 Groß Schwülper** **Stellungnahme vom 27.12.2017**

Hiermit widersprechen wir fristgerecht dem im Internet eingestellten und nunmehr auch öffentlich ausgelegten Entwurf zur Änderung am Bebauungsplan Bornheide III.

Als direkte Anwohner [REDACTED] sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:

Das aufgeführte Areal grenzt westlich direkt an unser Grundstück. Durch die Aufhebung der Bauhöhe ist eine starke Beschattung unseres Grundstücks als direkte Folge nicht zu vermeiden.

Durch das Zulassen des Baus von Mehrfamilienhäusern und der Überschreitung der Grundflächenzahl durch den zahlreichen Bau von oberirdischen Garagen und Carports, entsteht eine viel zu dichte und massive Bebauung, die nicht in das Bild dieses Ortsteils passt. Hinzu kommt eine steigende Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr und stark zunehmende Emissionen in den Gebieten Im Brink und im Born, die deutlich stärker zunehmen als bei einer bestehenden Art der Bebauung

wie in den angrenzenden Gebieten. Dies wird durch geänderte Emissionsgrenzen entsprechend begünstigt

Die Erlaubnis Gebäude in massiver Bauweise auszuführen führt dazu, dass diese sich nicht harmonisch in die bestehende Bebauung Im Brink und Im Born einfügen, wodurch das gesamte Bebauungsbild nachteilig verändert wird. Dies wird durch das notwendige Fällen des bestehenden Baumbestandes zusätzlich verstärkt.

Alle diese Punkte führen unserer Meinung nach neben einem massiven Wertverlust unserer Immobilie auch zu einer starken Minderung der Lebensqualität in den betroffenen Wohnbereichen.

Wir fordern Sie auf, die Entscheidung erneut zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Die Verschattung durch Gebäude in der Nachbarschaft wäre auch aufgrund bisheriger Festsetzungen möglich gewesen, die Zunahme der Höhenentwicklung ist nicht als erheblich zu bewerten, da die maximale Zweigeschossigkeit beibehalten wird. Das festgesetzte Maß ist üblich für allgemeine Wohngebiete und führt erfahrungsgemäß nicht zu Beeinträchtigungen nachbarschützender Belange.

Der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird nicht angehoben, allerdings wird durch die Nachverdichtung, die uneingeschränkte Umsetzung von Nebenanlagen die Überbauung in dem Geltungsbereich zunehmen. Unter Bezugnahme auf die geplante Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung kann dies allerdings aufgrund der flächenintensiveren Inanspruchnahme, insbesondere durch Nebenanlagen nicht vermieden werden, wenn schonend mit dem Grund und Boden umgegangen werden soll. Von einer unangemessenen Zunahme der Versiegelung ist nicht auszugehen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen hinter der rechtlich möglichen Obergrenze zurückbleibt und durchaus üblich in Wohngebieten ist.

Des Weiteren ist die Erschließungsstraße mit dem Stichweg Gegenstand der Änderung. Die Verbindungsstraße war im Urplan bereits festgesetzt und wurde später durch eine Änderung mit Baugebieten überplant, dies wurde in der Bilanzierung allerdings nicht berücksichtigt. Der neu hinzugekommene Stichweg wird erstmals ausgewiesen, insofern ergibt sich eine geringfügige Änderung der maximal zulässigen Versiegelung. Allerdings ist diese so geringfügig, dass es die Gemeinde für angemessen erachtet, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Sie gewichtet an dieser Stelle mit Hinblick auf den geringen Umfang der zusätzlichen Versiegelung die Bedeutung Wohnraum zur Verfügung zu stellen als den gewichtigeren Belang.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Situation führen. Sowohl hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation als auch unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität ist aufgrund des Gebietscharakters nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Es wird zweifellos durch die hinzukommende Wohnbebauung zu einer Zunahme der Verkehre kommen, diese werden sich aber mit Hinblick auf die beibehaltenen Wohngebietsfestsetzungen und den weiterhin geltenden Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zweigeschossigkeit) im üblichen Rahmen bewegen. Nutzungen welche sich durch eine starke Zunahme der Quell- und Zielverkehre charakterisieren, wie z. B. Logistikunternehmen, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung nicht ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich bereits bisher planungsrechtlich abgesichert war, hätte zu jeder Zeit eine Inanspruchnahme durch dichtere Bebauungsstrukturen stattfinden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird. Die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, wäre auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen. Lediglich die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten wird höher sein, da die hausbezogene Wohneinheitenregelung entfällt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft gibt. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

D10 , , **38179 Schwülper** **Stellungnahme vom 26.12.2017**

Zu der ausgelegten Änderung des Bebauungsplans Bornheide III, 4. Änderung möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Bemerkung zur Planungsvorgabe

Auch das bestehende Planungsgebiet Bornheide III als auch das Gebiet Im Born wird von Familien der "breiten Bevölkerungsschicht", insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern bewohnt. Daher sehe ich diese Tatsache als eine ungeeignete Begründung für eine erhöhte Bebauungsdichte in dem Bebauungsplan Bornheide III 4. Änderung an. Vielmehr sind gerade die bestehenden Festlegungen im bestehenden Bebauungsplan geeignet, die Planvorgaben zu erfüllen. Daher halte ich die vorgestellte Änderung des Bebauungsplanes für ungeeignet die Planvorgaben zu erfüllen

Umweltprüfung

Der Feststellung, dass es sich in dem betroffenen Plangebiet um ein vollständig bebautes Gebiet handelt möchte ich widersprechen. Auf den Flurstücken 59/7, 59/9 und 59/12 hat sich durch die vorhandene Park-ähnliche, isolierte Anlage und eine sehr geringe Nutzung innerhalb der letzten 15 Jahre ein Naturraum entwickelt, der durch den Baum- und Strauchbestand Lebensraum für verschiedenste Arten und Lebensgemeinschaften geworden ist. Der Feststellung:

"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."

in der Begründung zu der Änderung des Bebauungsplanes möchte ich daher widersprechen, da in dem besagten Gebiet sehr wohl unterschiedliche Kleinlebewesen und Vogelarten ein Zuhause gefunden haben.

Entfall der Geschosshöhenbegrenzung

Für das Baugebiet "Im Born" wurde seinerzeit eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,3 mit einer max. Traufenhöhe von 7 m bei eingeschossiger Bebauung festgelegt. Im

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Baugebiet Bornheide III handelt es sich um ein Baugebiet mit max. zweigeschossiger Bebauung und entsprechender Höhenbegrenzung.

In der vorgeschlagenen 4. Änderung des Bebauungsplanes wird nun auf eine Höhenbegrenzung verzichtet. Im Weiteren ist die Baugrenze nur auf einen Abstand von nur 3 m zur Grundstücksgrenzen beschränkt. Dies halte ich für eine nicht zumutbare Einschränkung und Beeinflussung auf die bestehende Bebauung in den Gebieten "Im Born" und "Im Brink", die in keiner Weise an die Planungsziele des bisherigen Gebietes Bornheide III angelehnt ist.

Ich schlage vor, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern und eine Begrenzung in Bezug auf die max. Gebäudehöhe, ähnlich der im bestehenden Gebiet Bornheide III, anzuwenden und so einen angemessenen Übergang von einer niedrigen, eingeschossigen Bauweise zu gewährleisten.

Erschließung des Plangebietes

Die vorgestellte Änderung des Bebauungsplanes sieht eine wesentliche Erschließung des Plangebietes über den "Stichweg im Born" vor. Dies halte ich für unzumutbar und nicht realisierbar. Der besagte Stichweg hat nur eine Breite von 8 m inklusive eines einseitigen Parkstreifens. Darüber hinaus ist die Zufahrt nur über einen Kreiselparkplatz mit zentraler Bepflanzung möglich. Derzeit ist dort weder eine Zufahrt für Fahrzeuge der Müllabfuhr noch anderer größerer Fahrzeuge möglich. Darüber hinaus sind die bestehenden Straßen auf der Seite "Im Born" als auch "Im Brink" dazu geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Anwohner-Verkehr aufzunehmen.

Ich bitte daher die geplante Straßenführung zu überarbeiten und für das Plangebiet eine direkte Zufahrt von der Braunschweiger Straße zu ermöglichen. Damit wäre eine angemessene Entlastung der Zufahrtstrassen im Bestand sichergestellt.

Abschließend bitte ich um eine Überarbeitung der vorliegenden 4. Änderung zum Bebauungsplan Bornheide III unter Berücksichtigung der vorgetragenen Änderungen.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses oder einer Doppelhaushälfte nur den höheren Einkommenschichten zur Verfügung steht. Familien mit Kindern haben häufig aufgrund der Aufwendungen für Ausbildung, Kleidung, Verpflegung selbst dann nicht die finanziellen Möglichkeiten Wohneigentum zu bilden. Die Gemeinde möchte daher mit der Planung Wohnraumangebote auch für einkommenschwächere Schichten schaffen.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild und die Artenvielfalt ist eher als gering zu bewerten, da der Änderungsbereich vollständig von der bebauten Ortslage umschlossen ist und nur für siedlungsgewohnte und störungsunempfindliche Arten geeignet ist. Von einem natürlichen Biotop kann bei gänzlich von menschlichen Nutzungen geprägter Umgebung keine Rede sein. Für die im Rahmen der vorliegenden Änderung vorgenommenen Eingriffe kann somit keine Erheblichkeit bezogenen auf die Schutzgüter festgestellt werden. Die Eingriffe die nun vorgenommen werden sollen gelten aufgrund der planungsrechtlichen Situation bereits zulässig.

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben. Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird. Die Entstehung der Wohnbebauung, die den Anlass zur vorliegenden Änderung bildet, wäre auch bisher zu jedem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig gewesen. Lediglich die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten wird höher sein, da die hausbezogene Wohneinheitenregelung entfällt.

Die Erschließungsanlagen bis zu dem Flurstück 59/7 sind bereits realisiert. Sie endeten bisher stumpf von Westen und von Norden an dem Flurstück. Mit der Planänderung werden die Enden der Straße Am Brink miteinander verknüpft und durch eine Stichstraße nach Süden mit Wendepplatz ergänzt. So wird es möglich, das bisherige große Villengrundstück zu teilen und für eine Einzelhausbebauung von Norden her zu erschließen. Die Gemeinde erteilt dieser Variante gegenüber einer nachteiligeren Erschließung von Süden den Vorzug, da die Freiflächenstrukturen hierdurch zusammenhängender auf den begehrten Südseiten der Grundstücke organisiert werden können. Somit kann ebenfalls auf eine Erhöhung der Kreuzungsdichte auf der K 104 verzichtet und eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität vermieden werden. Zudem wird sich der Lückenschluss zwischen den beiden Straßen als vorteilhaft für die gesamte Verkehrsqualität in diesem Bereich herausstellen.

D11

Stellungnahme vom 27.12.2017

Hiermit möchte ich zu der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans "Bornheide III", vom 16. November 2017 der Gemeinde Schwülper fristgemäß Stellung nehmen und Einspruch erheben.

Zu meiner Person: Ich lebe seit [REDACTED] in Groß Schwülper. Es ist schön, dass Schwülper bei vielen als attraktiv wahrgenommen wird im Gegensatz zu den Zeiten, als wir im Sonnenrandgebiet lagen. Das Dorf ist in den letzten Jahren gewachsen. Neue Wohngebiete mit einzeln stehenden Häusern sind entstanden, wie beispielsweise "Im Born". Gebiete wie dieses bereichern Groß Schwülper. Auch hat sich die Infrastruktur verbessert mit neuer Schule und neuem Kindergarten. Das sind gute Maßnahmen und einem Wachstum des Dorfes an sich ist nichts entgegen zu setzen.

Dennoch sollte Groß Schwülper aus Sicht zahlreicher Bürger seinen Charakter als Dorf mit einzelstehenden Häusern nicht verlieren. Einige Bautätigkeiten der letzten Jahre und der geänderte Bebauungsplan "Bornheide III" führen zu einer Verstädterung des Dorfes mit hohen Gebäuden und großen Mehrfamilienhäusern wie in einer Stadt. Ich erhebe Einspruch gegen diese Entwicklung und diese konkrete Maßnahme, die zu einer Zunahme hoher Gebäude führt.

Bürger in der Gemeinde dürfen beim Bau von Gebäuden eine Maximalhöhe von 9 Metern nicht überschreiten. Es ist mir unverständlich, warum diese Regel nun für den Besitzer des Grundstückes mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes zugunsten der Wünsche des Investors geändert wurde. Warum müssen hier kasernenartige Großgebäude entstehen? Es wäre kein Problem, das Land mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Interessenten gäbe es genügend. Dies wäre für den Investor jedoch weniger profitabel – aus Sicht des Investors ist der Wunsch, am liebsten Hochhäuser zu bauen verständlich. Es kann aber nicht Aufgabe einer Gemeinde sein, die Profitabilität eines Immobilieninvestors zu maximieren.

Das Argument, genau auf diesem Grundstück müssen hohe Gebäude gebaut werden, da Menschen in Deutschland Wohnraum benötigen, ist ein ungeeignetes Makroargument. Dann müssten wir in ganz Deutschland Hochhäuser bauen und Ackerflächen zu Wohngebieten umfunktionieren und man könnte so den Bau eines Wolkenkratzers im Nationalpark begründen. Warum gilt eine 9 Meter Regel für alle im Dorf, nur für diesen Investor wird sie aufgehoben? Ich selbst lebe nicht in der direkten Umgebung des betroffenen Gebietes, mich stört die Art und Weise und vor allem die Verstädterung des Dorfes aber sehr.

Mein Haupteinwand bezieht sich auf die Natur der geplanten Gebäude - kleine Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wären für diesen Ort die einzig angemessenen Gebäude. Was mich aber auch stört ist, dass das schöne reetgedeckte Haus möglicherweise abgerissen werden soll. Ein solches Haus im einzigartigen regionalen Stil ist schützenswert. Es ist zwar nicht in dem Sinne historisch, ist aber eine Bereicherung des Dorfes, insbesondere mit der das Haus umgebenden Grünanlage mit großen alten Bäumen.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. DRITE STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Ich bitte Sie, die geplanten Maßnahmen noch einmal kritisch zu überdenken und die Bedenken der Bürger ernsthaft einzubeziehen.

PS: In der Wahrnehmung zahlreicher Bürger hat die Art und Weise, wie dies "veröffentlicht" wurde noch großes Potenzial verbessert zu werden.

Ein PDF Dokument auf einer Website mit dem Namen "Bekanntmachung_Auslegung_BornheideIII_4_Aenderung.pdf" zu platzieren und wenig detailliertem Inhalt zu bieten, ist keine transparente Einbeziehung der Bürger. Gifhorn beispielsweise schaltet eine Anzeige in der Zeitung, wenn Änderungen dieser Art ausliegen, dann ist die Wahrnehmung geschärft und Interessierte haben genügend Zeit, sich damit zu befassen. Hier in Schwülper wurden die Bürger erst durch den Artikel in der Gifhorer Rundschau vom Freitag, dem 22. Dezember auf dieses Thema aufmerksam gemacht, ohne die Chance Details über den geänderten Bebauungsplan erfahren zu können. (Folgetage waren Samstag, Sonntag, 1. Weihnachtsfeiertag, 2. Weihnachtsfeiertag und heute. Heute nahm aber bei meinen drei Anrufen im Gemeindebüro niemand den Hörer für Rückfragen ab. Bei der Bebauung in der Heinrichstraße Richtung Lagesbüttel mit mehrgeschossigen Häusern war dies ähnlich. Dies stört auch zahlreiche Bürger sehr (nach wie vor), sie hatten aber vor Baubeginn kein Wissen über diese Pläne, so dass sie es so wahrnehmen, dass sie vor vollendete Tatsachen gestellt werden sollen. Als die Häuser gebaut waren, konnten sie auch nichts mehr machen. Diesmal kam kurz vorher ein Zeitungsartikel dazu heraus und Sie sehen, dass dies den Menschen nicht egal ist.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern bereitstellen, dies dient auch dazu die vorhandenen Versorgungsstrukturen langfristig durch eine tragfähige und vielfältige Bevölkerung zu sichern. Mehrfamilienhausbebauungen bieten auch für einkommensschwächere Schichten Wohnmöglichkeiten an. Die Gefahr einer zunehmenden Verstädterung wird im Zusammenhang mit der Planung nicht gesehen.

Erfahrungsgemäß ist das Nebeneinander von Mehrfamilienhausbebauungen und Einzel- sowie Doppelhäusern problemlos möglich, dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Gebietskategorie beibehalten wird. Da es sich um den konkreten Wunsch handelt, das Villengrundstück einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, bestehen keine Standortalternativen.

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben (Firsthöhe 9 m). Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgehoben. Dies ist notwendig, da Mehrfamilienhausbebauungen eine deutlich höhere Zahl Wohneinheiten je Haus aufweisen. Die Gemeinde möchte allerdings diese Art des Wohnungsbaus ausdrücklich zulassen, da ihre Aufgabe auch darin besteht, unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wird durch diese flächeneffiziente Inanspruchnahme dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird. Dem Vorhabenträger werden hier-

bei keine Möglichkeiten eingeräumt, die nach objektiven Beurteilungskriterien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Unter Bezugnahme auf das Planungsziel, das Villengrundstück für eine Inanspruchnahme durch Mehrfamilienhausbebauung heranzuziehen, kann der Gebäudebestand nicht erhalten werden. Es wird des Weiteren davon abgesehen den kompletten Gehölzbestand als zu Erhalten festzusetzen. Die Eingriffe in die Gestaltungsspielräume der Grundeigentümer werden bei einem entsprechenden Vorgehen nicht als angemessen erachtet. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, sodass die großen Bäume hierüber ausreichend gesichert sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf eine Unveränderlichkeit in der eigenen Nachbarschaft gibt. Dies gilt ebenso für die bauplanungsrechtliche Situation. Die Gemeinde hat die Aufgabe Bebauungspläne aufzustellen wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das der verbindliche Bauleitplan geändert werden muss um das Planungsziel zu erreichen ist dabei unstrittig. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder gar immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorbereitet, da der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Die rechtlichen Vorgaben zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden von der Gemeinde erfüllt. Die Bekanntmachung des Verfahrens erfolgte rechtzeitig vor Beginn des Verfahrens mit den notwendigen Informationen. Zusätzlich wurden die Planunterlagen, wie vom Gesetzgeber verlangt, auf der Internetseite der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgestellt. Der interessierten Öffentlichkeit wurde ausreichend Zeit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Die dort vorgebrachten Belange werden neben allen anderen Belangen in der Beschlussfassung berücksichtigt.

Bemerkung:

Bei dem Baugebiet Bornheide und insgesamt bei dem baulichen Zusammenhang nördlich der Braunschweiger Straße kann kein dörflicher Charakter ausgemacht werden. Dementsprechend sind dort höchstüberwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Zur oben genannten Sache gebe ich hiermit fristgerecht nachfolgend aufgeführte Punkte an, die ich Sie bei der endgültigen Beschlussfassung zu berücksichtigen bitte.

Grund meines Schreibens sind die Ergebnisse, dargestellt durch Neubauten in den Neubaugebieten der vergangenen Jahre, die meiner Meinung nach nicht zum Gesamtbild des Ortes Schwülper passen und es negativ verändert haben. Schuld daran sind die Bebauleitpläne, die entsprechende Bausünden ermöglicht haben.

1. Die Baugrenze ist mit 3,0 m zu knapp. Wir sind hier nicht in der Innenstadt, wo es kein Bauland gibt. Meiner Meinung nach sollte hier 5,0 m vorgegeben werden.
2. Die Zufahrt zum Baugebiet WA1 sollte ausschließlich von der Braunschweiger Straße ermöglicht werden. Eine weitere Verbindung von dort zur Straße Im Born oder zur Straße Im Brink sollte nicht erfolgen, damit für die dort lebenden Bürger keine Belästigung durch steigenden Straßenlärm entsteht. Die Verbindung zwischen den Straßen Im Born und Im Brink sind nach meinem Kenntnisstand ja auch nie gebaut worden. Das Geld kann man sich sparen und für Bauland nutzen.
3. Zurücknehmen sollte man die Streichung der Punkte 7 und 8 des Bebauungsplanes. Hier komme ich auf die oben genannten Bausünden zurück. Die Begrenzung der max. Wohneinheiten von zwei bei Doppelhäusern und vier bei Reihenhäusern hat hinsichtlich des Gesamtbildes des Ortes sehr wohl Sinn gemacht. Hierbei halte ich es auch für wichtig, auf die Einhaltung der max. Firsthöhe von 9,0 m zu achten!

Beschluss:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Begründung:

Die Festlegung der Baugrenze erfolgt aufgrund städtebaulicher Orientierungspunkte, die in diesem Fall nicht vorliegen. Die nachbarschützenden Belange werden durch die niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt. Diese sieht als seitlichen Grenzabstand die halbe Höhe des Gebäudes, mindestens jedoch 3 m, vor, welcher durch den Bebauungsplan abgebildet wird. Damit folgt die vorliegende Änderung den festgesetzten Baugrenzen der ursprünglichen Bebauungspläne für diesen Bereich.

Die Erschließungsanlagen bis zu dem Flurstück 59/7 sind bereits realisiert. Sie endeten bisher stumpf von Westen und von Norden an dem Flurstück. Mit der Planänderung werden die Enden der Straße Am Brink miteinander verknüpft und durch eine Stichstraße nach Süden mit Wendepplatz ergänzt. So wird es möglich, das bisherige große Villengrundstück zu teilen und für eine Einzelhausbebauung von Norden her zu erschließen. Die Gemeinde erteilt dieser Variante gegenüber einer nachteiligeren Erschließung von Süden den Vorzug, da die Freiflächenstrukturen hierdurch zusammenhängender auf den begehrten Südseiten der Grundstücke organisiert werden können. Somit kann ebenfalls auf eine Erhöhung der Kreuzungsdichte auf der K 104 verzichtet und eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität vermieden werden. Zudem wird sich der Lückenschluss zwischen den beiden Straßen als vorteilhaft für die gesamte Verkehrsqualität in diesem Bereich herausstellen.

Durch die Planung wird die absolute Höhenbeschränkung für das Plangebiet aufgehoben (Firsthöhe 9 m). Allerdings ist nicht mit der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der Gebäude zu rechnen. Dem trägt die auch weiterhin festgesetzte Zweigeschossigkeit im ausreichenden Maße Rechnung, da mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Gebietscharakter erhalten bleibt. Allgemeine Wohngebiete sind dem Namen nach überwiegend Wohnzwecken vorbehalten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind erhebliche Überschreitungen der üblichen Raumhöhen von 3 m daher nicht zu erwarten.

Um die Entstehung von Mehrfamilienhausbebauungen in dem Plangebiet zu ermöglichen, werden die im Urplan getroffenen Einschränkungen der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgehoben. Dies ist notwendig, da Mehrfamilienhausbebauungen eine deutlich höhere Zahl Wohneinheiten je Haus aufweisen. Die Gemeinde möchte allerdings diese Art des Wohnungsbaus ausdrücklich zulassen, da ihre Aufgabe auch darin besteht, unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wird durch diese flächeneffiziente Inanspruchnahme dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund auch Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet zu ermöglichen keine unangemessene Überschreitung der bisherigen Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			1
1	Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 29.12.2017	1
2	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	3
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme	3
4	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme	3
5	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 21.12.2017	3
6	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	3
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	keine Stellungnahme	3
8	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme	3
9	DEA Deutsche Erdoel AG, Contracting & Survey	Stellungnahme vom 28.11.2017	3
10.1	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 29.10.2017	3
10.2	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 29.10.2017	3
11	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 30.11.2017	3
12	ENGIE E&P Deutschland GmbH, Lingen (Ems)	Stellungnahme vom 05.12.2017	3
13	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme	4
14	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme	4
15	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	4
16	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 28.11.2017	4
17	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	4
18	Unterhaltungsverband Oker	Stellungnahme vom 06.12.2017	4
19	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	4
20	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 08.01.2018	4
21	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	4
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 30.11.2017	4
23	Deutsche Post AG	keine Stellungnahme	5
24	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	keine Stellungnahme	5
25	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 14.12.2017	5
26	WOBCOM GmbH	keine Stellungnahme	5
27	LEA – Ges. für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover	keine Stellungnahme	5
28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	5
29	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	5
30	Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG), Hannover	keine Stellungnahme	5
31	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 04.12.2017	5
32	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme	5
33	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme	6
34	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 29.11.2017	6
35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme	6
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 11.12.2017	6
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme	6
38	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	6
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	6
40	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	6
41	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	6
42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme	6
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	6
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme	6
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	6
46	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 04.12.2017	7
47	Avacon AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	7

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "BORNHEIDE III", 4. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

48	TenneT TSO GmbH		Stellungnahme vom 28.11.2017	7
49	Purena GmbH		Stellungnahme vom 04.12.2017	7
50	Freiw. Feuerwehr, Gemeindebrandmst., über: SG Papenteich		keine Stellungnahme	7
51	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter		keine Stellungnahme	7
52	Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungspl.		keine Stellungnahme	7
Interessenverbände				8
IV1	KONU im Landkreis Gifhorn		Stellungnahme vom 15.12.2017	8
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.		keine Stellungnahme	8
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn		keine Stellungnahme	8
Nachbargemeinden				9
N1	Stadt Braunschweig		keine Stellungnahme	9
N2	Gemeinde Wendeburg		keine Stellungnahme	9
N3	Gemeinde Adenbüttel		keine Stellungnahme	9
N4	Gemeinde Vordorf		keine Stellungnahme	9
DRITTE				10
D1.1	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 26.12.2017	10
D1.2	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 14.01.2018	12
D2	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 26.12.2017	13
D3	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme Eingang 27.12.2017	15
D4	██████████	38179 Schülper	Stellungnahme vom 18.12.2017	17
D5	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 26.12.2017	21
D6	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 12.12.2017	21
D7	██████████	38179 Groß Schwülper	Stellungnahme vom 26.12.2017	23
D8.1	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 18.12.2017	24
D8.2	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 20.12.2017	26
D9	██████████	38179 Groß Schwülper	Stellungnahme vom 27.12.2017	26
D10	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 26.12.2017	31
D11	██████████		Stellungnahme vom 27.12.2017	34
D12	██████████	38179 Schwülper	Stellungnahme vom 26.12.2017	35