

# Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



Die Bürgermeisterin

[info@gemeinde-schwuelper.de](mailto:info@gemeinde-schwuelper.de)

Tel.: 05303-508-277-0 FAX:

Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8a, 38179 Schwülper

Schwülper, 09.06.2026

An die berührten Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. beigefügtem Verteiler

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

### **" Harxbütteler Straße West " mit örtlicher Bauvorschrift**

**Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn**

**- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 12.05.2026 den Entwürfen zum Bebauungsplan „Harxbütteler Straße West“ sowie der örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen unter Berücksichtigung der zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Vertreter öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt und die Veröffentlichung beschlossen. Zudem hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum bzw. zur Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Gefahrenabwehr von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die betroffenen Umweltbelange wurden überschlägig abgeprüft.

Dauer der Veröffentlichung sowie die Internetadresse gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB entnehmen Sie bitte beiliegender Bekanntmachung.


Hiermit werden Sie gebeten, innerhalb der Dauer der Veröffentlichung Stellungnahmen aus Sicht der von Ihnen zu vertretenden Belange vorzubringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gem. §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme direkt an: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig, die das Planverfahren für die Gemeinde koordiniert. Stellungnahmen können vorzugsweise auch per E-Mail an [stadtplanung@dr-schwerdt.de](mailto:stadtplanung@dr-schwerdt.de) gesendet werden.

Liegt bis zum Ende der Frist keine Stellungnahme vor, geht die Gemeinde davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Wenn Sie weitere Unterlagen oder Informationen zu der Planung benötigen, setzen Sie sich bitte mit dem Büro Dr. Schwerdt in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Bürgermeisterin)

Anlagen

**VERTEILER****Stand: § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB****Bebauungsplan der Innenentwicklung "Harxbütteler Straße West" mit örtlicher Bauvorschrift  
Gemeinde Schwülper, Ortschaft Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn  
[ortsplanung@gifhorn.de](mailto:ortsplanung@gifhorn.de) + **Papierexemplare** 2-fach
2. NLSfBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel  
[poststelle-wf@nlsfbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle-wf@nlsfbv.niedersachsen.de)
3. NLSfBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover  
[poststelle@nlsfbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlsfbv.niedersachsen.de)
4. NLSfBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover  
[luftverkehr@nlsfbv.niedersachsen.de](mailto:luftverkehr@nlsfbv.niedersachsen.de)
5. Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), NL Nordwest, Außenstelle Hannover, Gradestraße 18, 30163 Hannover  
[FU-NOW-AS-H-Poststelle@autobahn.de](mailto:FU-NOW-AS-H-Poststelle@autobahn.de)
6. NLWKN – Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Rudolf-Steiner-Straße 5, 38120 Braunschweig  
[Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de](mailto:Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de)
7. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn  
[info@wvgef.de](mailto:info@wvgef.de)
8. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig  
[toeb@rv-bs.de](mailto:toeb@rv-bs.de)
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover  
[toeb-beteiligung@lbeq.niedersachsen.de](mailto:toeb-beteiligung@lbeq.niedersachsen.de)
10. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn  
[gifhorn@remondis.de](mailto:gifhorn@remondis.de)
11. Harbour Energy Germany GmbH, Schülinger Straße 21, 27299 Langwedel  
[plananfragen@harbourenergy.com](mailto:plananfragen@harbourenergy.com)
12. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover  
[landangelegenheiten@vermilionenergy.com](mailto:landangelegenheiten@vermilionenergy.com)
13. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V., Herrenstraße 6, 30159 Hannover  
[info@lee-nds-hb.de](mailto:info@lee-nds-hb.de)
14. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück  
[info@abwasserverband-bs.de](mailto:info@abwasserverband-bs.de)
15. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig  
[wsa-mlk-esk@wsv.bund.de](mailto:wsa-mlk-esk@wsv.bund.de)
16. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenberg 1A, 38154 Königslutter am Elm  
[info@schunterverband.de](mailto:info@schunterverband.de) + **Papierexemplar**
17. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau  
[hubertus.koehler@t-online.de](mailto:hubertus.koehler@t-online.de)
18. ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig  
[Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de)
19. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Team Ländliche Entwicklung, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig  
[bst.braunschweig.leu@lwk-niedersachsen.de](mailto:bst.braunschweig.leu@lwk-niedersachsen.de)
20. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn  
[foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de](mailto:foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de)
21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig  
[T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de)
22. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Herr Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 23, 22297 Hamburg  
[d.philipp@dfmg.de](mailto:d.philipp@dfmg.de)
23. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn  
[CRE-Germany\\_PM\\_SPO@dpdhl.com](mailto:CRE-Germany_PM_SPO@dpdhl.com)
24. DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg  
[DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com](mailto:DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com)
25. Vodafone GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover  
[koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de](mailto:koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de)
26. WOB COM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg  
[info@wobcom.de](mailto:info@wobcom.de)
27. LEA - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover  
[info@lea-niedersachsen.de](mailto:info@lea-niedersachsen.de)
28. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg  
[toeb.ni@bundesimmobilien.de](mailto:toeb.ni@bundesimmobilien.de)
29. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig  
[poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de](mailto:poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de)
30. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover  
[info@lnvg.de](mailto:info@lnvg.de)
31. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg  
[netzplanung@lsw-netz.de](mailto:netzplanung@lsw-netz.de)
32. Nds. Landesforsten – Forstamt Gohrde, König-Georg-Allee 6, 29473 Gohrde  
[Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de)
33. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig, Katasteramt Gifhorn, Bahnhofstraße 2, 38518 Gifhorn  
[Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de](mailto:Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de)
34. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Landesvermessung und Geobasisinformation, Landesbetrieb, FG 232 – Festpunktfelder, Podbielskistraße 33 1, 30659 Hannover  
[festpunkte@lgl.niedersachsen.de](mailto:festpunkte@lgl.niedersachsen.de)
35. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover  
[kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de](mailto:kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de)
36. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn  
[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)
37. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg  
[bauleitplanung@hwk-bls.de](mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de)

38. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg  
[michael.wilkens@ihklw.de](mailto:michael.wilkens@ihklw.de); [jan.weckenbrock@ihklw.de](mailto:jan.weckenbrock@ihklw.de)
39. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig  
[info@fhw.de](mailto:info@fhw.de)
40. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn  
[service@vlg-gifhorn.de](mailto:service@vlg-gifhorn.de)
41. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim  
[beate.rischer@bistum-hildesheim.de](mailto:beate.rischer@bistum-hildesheim.de)
42. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eyselkamp 4, 38518 Gifhorn  
[liegenschaften.ka.gifhorn@evlka.de](mailto:liegenschaften.ka.gifhorn@evlka.de)
43. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn  
**nur Papierexemplar**
44. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig  
[poststelle@sb-bs.niedersachsen.de](mailto:poststelle@sb-bs.niedersachsen.de)
45. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn  
[poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de](mailto:poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de)
46. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter  
[fremdplanung@avacon.de](mailto:fremdplanung@avacon.de)
47. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Ordnungs- und Standesamt, Hauptstraße 15, 38527 Meine  
[maguhn@papenteich.de](mailto:maguhn@papenteich.de)
48. Samtgemeindebürgermeisterin als örtliche Zivilschutzleiterin, über: Samtgemeinde Papenteich, Hauptstraße 15, 38527 Meine  
[Samtgemeindebuergemeisterin@papenteich.de](mailto:Samtgemeindebuergemeisterin@papenteich.de)
49. Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung, Hauptstraße 15, 38527 Meine  
[markus.pape@papenteich.de](mailto:markus.pape@papenteich.de)

#### Sonstige Interessenverbände:

- IV1 KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn, Frau Stefanie Hillmann, Lüben 29, 29378 Wittingen  
[konu@gmx.de](mailto:konu@gmx.de)
- IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn  
**nur Papierexemplar**
- IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn  
**nur Papierexemplar**

#### Nachbargemeinden

- N1 Stadt Braunschweig, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig  
[entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de](mailto:entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de)
- N2 Gemeinde Wendeburg, Am Anger 5, 38176 Wendeburg  
[wagner@wendeburg.de](mailto:wagner@wendeburg.de)
- N3 Gemeinde Adenbüttel, Thiberg 4a, 38528 Adenbüttel  
[gemeinde@adenbuettel.de](mailto:gemeinde@adenbuettel.de)
- N4 Gemeinde Vordorf, Weststraße 13, 38533 Vordorf  
[info@vordorf.de](mailto:info@vordorf.de)

# Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



Die Bürgermeisterin

[info@gemeinde-schwuelper.de](mailto:info@gemeinde-schwuelper.de)

Tel.: 05303-508-277-0 FAX:

Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8a, 38179 Schwülper

## Bekanntmachung

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung "Harxbütteler Straße West" m. örtlicher Bauvorschrift Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn - Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 12.05.2026 den Entwürfen zum Bebauungsplan „Harxbütteler Straße West“ sowie der örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen unter Berücksichtigung der zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Vertreter öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt und die Veröffentlichung beschlossen.

Ziel der Planung ist es, im nördlichen Bereich der Ortslage von Lagesbüttel, östlich der Waller Straße den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern und zukünftige Entwicklungen sowie Nachverdichtungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern. Außerdem soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes in Lagesbüttel geschaffen werden.

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung den Entwürfen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 zweiter Halbsatz BauGB die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Die betroffenen Umweltbelange wurden überschlägig abgeprüft.

Die Entwürfe des Bauleitplans sowie der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom


**10.06.2026 bis einschl. 29.07.2026**

auf der Internetseite [www.gemeinde-schwuelper.de](http://www.gemeinde-schwuelper.de) veröffentlicht. Zusätzlich liegen die Unterlagen in diesem Zeitraum im Gemeindebüro in der Verwaltung der Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8 A in 38179 Schwülper während der Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

Innerhalb der o. g. Veröffentlichungsdauer können Stellungnahmen bei der Gemeinde vorgebracht werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

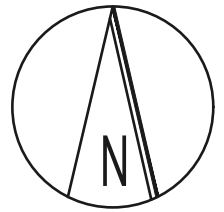
Schwülper, den 01.06.2026

Die Bürgermeisterin

  
(Brinkmann)

ausgehängt: 02.06.2026

abgenommen: .....

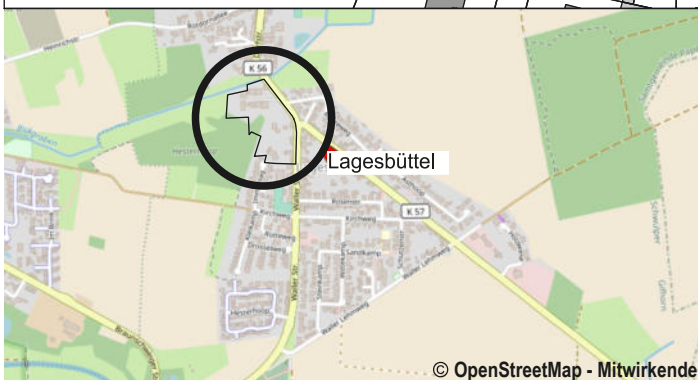
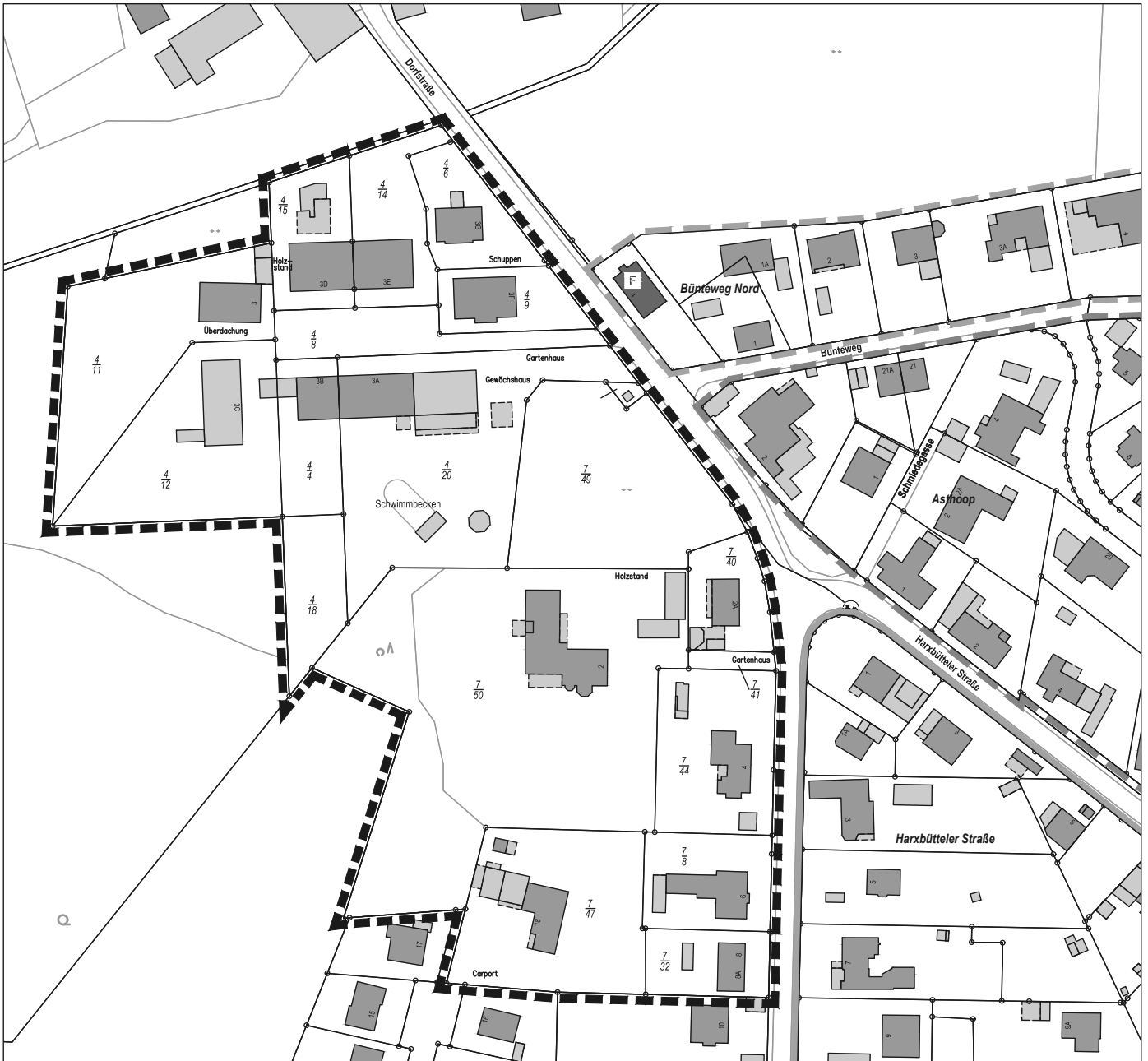


# Bebauungsplan Harxbütteler Straße West mit örtlicher Bauvorschrift

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2022)



## Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage Lagesbüttel, wie dargestellt.

04.2026  
10.2025  
03.2024  
01.2024  
11.2022

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2022)

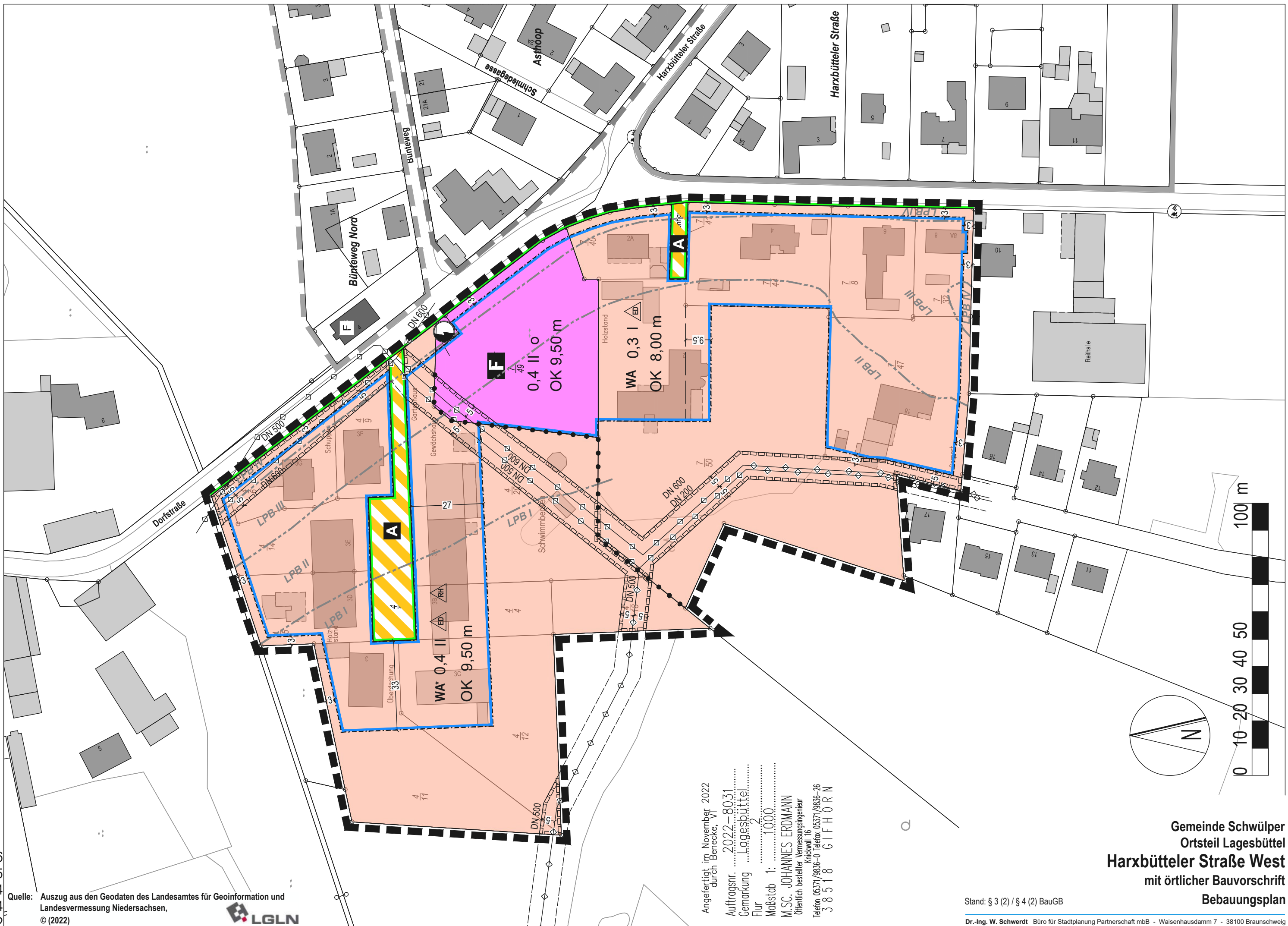


Angefertigt im November 2022  
durch Benecke, VI  
Auftragsnr. .... 2022-8031  
Gemarkung .... Lagesbüttel  
Flur ..... 2  
Maßstab 1: ..... 1000  
M.SC. JOHANNES ERDMANN  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9636-0 Telefax 05371/9636-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Lagesbüttel  
**Harxbütteler Straße West**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Bebauungsplan**



# Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung

**WA / WA\*** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 3, 4 bis 7

## Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl

**OK 9,50 m** Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

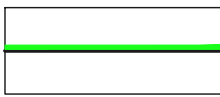
**RH** nur Reihenhäuser zulässig

**Baugrenze**, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.4

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

**F** Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Lagesbüttel  
**Harxbütteler Straße West**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Bebauungsplan**



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



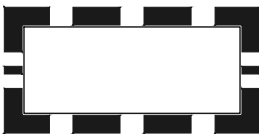
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Anliegerstraße

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Elektrizität

### Sonstige Planzeichen



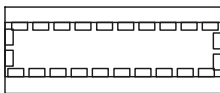
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



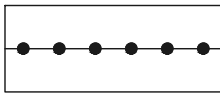
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"Harxbütteler Straße"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"Bünteweg Nord"



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.4  
Begünstigte: Träger der Leitung

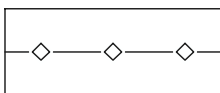


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

### Nachrichtliche Übernahmen



Schmutz- und Regenwasserleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten  
Die Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen.

Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Lagesbüttel  
**Harxbütteler Straße West**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Bebauungsplan**

# Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA\* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
Es sind nicht zulässig:
  - a) Gartenbaubetriebe,
  - b) Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### Höhen baulicher Anlagen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

## 3 Grundstücksgrößen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in den Allgemeinen Wohngebiet WA und WA\* wie folgt bestimmt, zugelassen sind:
  - a) eine Wohneinheit je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei Einzelhäusern,
  - b) eine Wohneinheit je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte.
  - c) eine Wohneinheit je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Reihnhaus bzw. einer Hausgruppe.
- 3.2 Hiervon ausgenommen kann eine weitere Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese mit bis zu maximal 30% der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude erkennbar unterordnet.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

- 3.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.4 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastenden Flächen sind bauliche Anlagen zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers nicht zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Leitungsträgers nicht entgegenstehen.

### Bauweise

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA\* gilt die abweichende Bauweise. Reihenhäuser und Hausgruppen dürfen auch mit Gebäudelängen von insgesamt über 50 m errichtet werden.

**Gemeinde Schwülper**  
**Ortsteil Lagesbüttel**  
**Harxbütteler Straße West**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

#### **4 Nebenanlagen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, §§ 4, 12, 14 BauNVO)**

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den öffentlichen Erschließungsflächen der Dorfstraße und der Waller Straße zugewandten Grundstücksseiten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

#### **5 Grünordnung**

##### **(§ 1a Abs. 3 BauGB)**

- 5.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
- a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
  - b) 5 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz je angefangener 15 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes (1 Gehölz je 2 lfd. m<sup>2</sup>) zu pflanzen.
- 5.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

#### **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.
- 6.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster“/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ . Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

#### **7 Ver- und Entsorgung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 7.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
- a) Das anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet ist zu sammeln, in einer Rückhalteinlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht.
  - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

#### **8 Immissionsschutz**

- 8.1 Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz vor Außenlärm/ Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“), in der dann aktuell gültigen Fassung nachzuweisen. Die Lärmpegel sind auch dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "Harxbütteler Straße West", BMH (Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH), Nr. 23067, Garbsen, den 21.11.2023 zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70

**Gemeinde Schwülper**  
**Ortsteil Lagesbüttel**  
**Harxbütteler Straße West**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

- 8.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 8.3 In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der von der Kreisstraße und dem landwirtschaftlichen Betrieb abgewandten Fassadenseiten vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sodass in diesen Räumen der Immissionswert von unter 45 dB(A) eingehalten wird.
- 8.4 Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.
- 8.5 In dem lärmbelasteten Bereich ist mindestens einer der wohnlich zu nutzenden Freibereiche (Balkone, Loggien, ...) einer Wohneinheit an der Ostseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen, sodass der Immissionswert von 58 dB(A) eingehalten wird.

## Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

### § 1 Geltungsbereich

#### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA und WA\* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Harxbütteler Straße West". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen. Die Regelungen gelten nicht für die Grundstücke rein gewerblich bzw. landwirtschaftlich- bzw. forstwirtschaftlicher genutzter Betriebe sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen.

### § 2 Dächer

(1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

(2) Sowie als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)  
RAL 3000 (Feuerrot)  
RAL 3016 (Korallenrot)  
RAL 3011 (Braunrot)  
RAL 8012 (Rotbraun)  
RAL 8015 (Kastanienbraun)  
RAL 7016 (Anthrazitgrau)  
RAL 7021 (Schwarzgrau)

**Gemeinde Schwülper**  
**Ortsteil Lagesbüttel**  
**Harxbütteler Straße West**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

- (3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 28° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.
- (4) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen und begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.1).
- (5) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/ Photovoltaik) genutzt werden.
- (6) Aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Dachform- und Neigung nur in einheitlicher Ausführung zulässig.

### § 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

### § 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.
- (2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
- (3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Privatgrundstück.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

**Gemeinde Schwülper**  
**Ortsteil Lagesbüttel**  
**Harxbütteler Straße West**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Harxbütteler Straße West" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 04/ 2026  
§§ 13a/ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Baugebiete	8
2.2 Verkehrsflächen	11
2.3 Ver- und Entsorgung	11
2.4 Brandschutz	12
2.5 Bodenschutz	13
2.6 Denkmalschutz	13
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>14</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	14
3.2 Immissionsschutz / Belange der Landwirtschaft	16
<b>4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>19</b>
<b>5.0 Quellenangaben</b>	<b>21</b>
<b>6.0 Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>22</b>
<b>8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>22</b>
8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	22
8.3 Veröffentlichung/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	23
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>23</b>

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

## 1.0 Vorbemerkungen

---

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 26.09.2022 rd. 7.410 Einwohnerinnen und Einwohner, wovon ca. 3.300 auf den zentralen Ortsteil Groß Schwülper sowie ca. 1.270 auf den Ortsteil Lagesbüttel entfallen.

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

---

Für die Gemeinde Schwülper gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm <sup>1)</sup> und das regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig <sup>2)</sup>. Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.730 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale-Orte-Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig).

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der von Lagesbüttel kommende Bickgraben/ Beeke. Es handelt sich um Gewässer II. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für Wald, die mit der Signatur als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Erholung überlagert sind, begrenzt. Im Osten grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft an. Diese sind überlagert mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Zwischen den Ortschaften Groß Schwülper und Lagesbüttel ist darüber hinaus ein Vorranggebiet für die Freiraumsicherung definiert. Im Nordosten von Schwülper ist ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Dabei handelt es sich um das Trinkwasserschutzgebiet Schwülper, Zone III.

Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Hauptverkehrsstraßen: Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Lagesbüttel am Bickgraben. Der Ort ist nach regionalplanerischen Vorgaben unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu beurteilen. In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist das Plangebiet als der vorhandene Siedlungsbereich von Lagesbüttel ohne weitere Festlegungen enthalten.

---

<sup>1)</sup> Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022*; Hannover

<sup>2)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Von der Planaufstellung ist ein bereits weitgehend bebautes Areal in der vorhandenen Ortslage von Lagesbüttel betroffen. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich erstmals bauleitplanerisch zu erfassen und den einheitlichen Planungsstandards und Gestaltungsvorgaben in der Gemeinde zu unterwerfen. Des Weiteren soll innerhalb des Geltungsbereiches auch die Voraussetzung durch die bauliche Nachverdichtung mit einer Feuerwehr ermöglicht werden; hierfür werden bisher nicht bebaute Flächen überplant, die aber dem Innenbereich zuzuordnen sind. Dies erfolgt mit dem Hinweis auf das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden, da auf diese Weise der Zugriff auf unbebaute Außenbereichsflächen reduziert wird, wozu die Gemeinden angehalten sind.

Auch wenn auf Grundlage der eigentumsrechtlichen Verhältnisse im Plangebiet nicht abgeschätzt werden kann, ob und in welchem Umfang weitere Wohneinheiten durch Nachverdichtungen oder Ersatzneubauten entstehen, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet unter Berücksichtigung der Beschränkungen hierdurch keine Entwicklungen zugelassen werden, die dem Eigenentwicklungsgebot zuwiderlaufen, zumal diese Entwicklungen vermutlich auch ohne die Planung weitgehend realisiert werden können, da eine Beurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich sein dürfte.

In der Gemeinde Schwülper, unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) und der Stadt Braunschweig besitzt Lagesbüttel eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Peine und Gifhorn zu erklären. Entsprechend der grundzentralen Teilfunktion, die Groß Schwülper übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kinderkrippe, Kindergarten) ausgestattet. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung im Kontext einer örtlichen Bedarfsdeckung zu beurteilen und läuft auch diesbezüglich nicht den raumordnerischen Vorgaben zuwider.

Das Areal, welches erstmalig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt wird, um die Neuerrichtung einer örtlichen Brandschutzeinrichtung zu realisieren, ist dem Innenbereich zuzuordnen. Dieser Bereich ist im RROP jedoch direkt als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (Kap. III 2.1 (7 [G])) sowie aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (Kap. III 2.1 (6 [G])) enthalten. Besondere Böden, schutzwürdige Böden oder eine spezifische Gefährdung der Böden durch eine bauliche Nutzung, die eine besondere Funktion der Landwirtschaft begründet, liegen in dem Bereich nach Informationen der Gemeinde sowie nach Auswertung der einschlägigen Planwerke nicht vor. Die Böden in dem Plangebiet mit Ackerzahlen von 50 bis 52 sind als mittel bis gut ertragsfähig einzustufen, es handelt sich allerdings nicht um besonders ertragreiche Flächen. Aus diesem Grund sowie zur Realisierung einer Gemeinbedarfseinrichtung wird das Areal zur Errichtung einer Feuerwehr ausgewiesen. Die Gemeinde dokumentiert die Bedeutung dieser Planung mit der Beschränkung der Nutzung auf diesen Planungszweck; es wird keine generelle Baunutzung ermöglicht.

Die westlich bis südwestlich angrenzenden Flächen der Landschaft sind in den Darstellungen der Regionalplanung ebenfalls als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (Kap. III 2.1 (7 [G])), als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Kap. III 1.4 (9 [G])) sowie als Vorbehaltsgebiete für den Wald (Kap. III 2.2 (4 [G])) enthalten. Es ist allerdings aufgrund der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, dass die Bebauung weiter an diese Vorgabeflächen der Raumordnung heranrückt. Unter Bezugnahme auf die Entfernungen ist daher nicht

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

davon auszugehen, dass durch die Überplanung mit Beeinträchtigungen hinsichtlich dieser Festlegungen zu rechnen ist.

Die Flächen sind außerdem als Wald nach dem NWaldLG anzusprechen; zu diesen ist nach dem Willen der Raumordnung ein Abstand von 100 m einzuhalten. Da es sich um bereits ab Siedlungsteilen von Lagesbüttel angrenzenden Wald handelt, kann dies im vorliegenden Fall nicht konsequent umgesetzt werden. Die Gemeinde erachtet allerdings mit dem Zurückziehen der Baugrenzen in diesem Bereich auf den baulichen Bestand dem Waldbelang sowie der Gefahrenabwehr in ausreichendem Maße Rechnung getragen zu haben. Flächen im Plangebiet hingegen besitzen nach Auskunft der Bezirksförsterei keinen Waldstatus. Mit der erstmaligen Ausweisung von Flächen für Nachverdichtungen wird zudem kein "Heranrücken" des Siedlungsbereiches an die Waldflächen ausgelöst, da sich der bauliche Bestand bereits näher befindet.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und kleinteilige Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung vorhandenen Siedlungsbereich in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen Flächennutzungsplan, der für die Gemeinde mit dem Stand der 10. Änderung der Neufassung 2012 seit 29.04.2022 wirksam ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden sollen und die Baugebietsfestsetzungen gegenüber der bisherigen Darstellung ausgeweitet werden, weicht die Planung von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Hinzu kommt, dass ein Areal für die Errichtung einer Feuerwehr am Bickgraben festgesetzt wird, das bisher in den Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft enthalten war.

Bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind und die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplans eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für die Baugebiete zu Wohnbauflächen (W) bzw. Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr), sodass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der Planung soll der städtebauliche Rahmen erstmalig planungsrechtlich definiert und Nachverdichtungen ermöglicht werden, um der Nachfrage nach Flächen für Einrichtungen der Daseinsfürsorge bzw. Gefahrenabwehr zu begegnen. Damit soll die Errichtung einer neuen Ortsfeuerwehr ermöglicht werden.

Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem baulichen Bestand bzw. aus der vorhandenen Bebauung in der Umgebung abgeleitet, sollen aber auch modernen Wohn- und Bauansprüchen Rechnung tragen. Der Umfang der Versiegelung im Plangebiet wird mit Hinblick auf das Planungsziel zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

(2,0 ha). Damit dient der vorliegende Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker". Das Gebiet befindet sich rd. 1 km südwestlich vom Geltungsbereich. Beeinflussungen oder Einschränkungen für das FFH-Gebiet durch die vorliegende Planung sind somit nicht zu erwarten.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

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

---

Mit der vorliegenden Planung soll im nördlichen Bereich von Lagesbüttel, an der Dorfstraße, ein bestehender Bebauungszusammenhang planerisch erfasst und zukünftige Nachverdichtungen unter dem Aspekt der städtebaulich geordneten Entwicklung geregelt werden. Des Weiteren wird eine bisher unbebaute Fläche im Innenbereich, zwischen dem Bickgraben und der Dorfstraße, für die Errichtung einer Ortsfeuerwehr vorbereitet.

Ebenfalls Gegenstand der Planung ist die Absicherung bestehender Sammelleitungen für die Ver- und Entsorgung in den Bereichen, in denen diese über private Grundstücke verlaufen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Bestand bereits gegeben, Nachverdichtungen können durch Anschlüsse und ggf. die Erweiterung in die örtlich bestehenden Netze eingebunden werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Durch die Planung kann es möglicherweise zu einer Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Lagesbüttel kommen, diese wird sich allerdings unter Berücksichtigung der weitgehend bereits vorhandenen Bebauung in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrechtzuerhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

ist. Die Einleitung darf in dem gedrosselten Maße für die unbebauten Grundstücke erfolgen, die dem unversiegelten Zustand der Flächen entspricht. Das zusätzliche Wasser soll durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

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

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper und hier insbesondere der Ortsteil Lagesbüttel im Hinblick auf ihre Einwohner und Infrastrukturen gesichert.

Durch den Bebauungsplan wird es nur zu einer geringen Zunahme der Überbauung für den Plangeltungsbereich kommen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Da die Gemeinde im Sinne des Naturschutzes Anpflanzungen im vorliegenden Fall allerdings für sinnvoll hält, werden dennoch grundstücks- und versiegelungsbezogene Pflanzungen in Bezug auf die Hauptanlagen festgesetzt.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation handelt es sich zwar durchgehend um die vorhandene Ortslage von Lagesbüttel, es sind jedoch Beeinträchtigungen durch die vorhandene Gemengelage zu erwarten. Aus diesem Grund wurden begleitend zur Planaufstellung Fachgutachten erstellt, die als Grundlage für die Bewertung herangezogen werden. Hinsichtlich der Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Zuge von Neubebauung bzw. der grundhaften Veränderung von Bestandsbebauung anzuwenden sind.

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

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Mit der vorliegenden Planung sollen im nördlichen Bereich der Ortslage von Lagesbüttel an der Dorfstraße für das vorhandene Gebiet eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes erfolgen und der städtebauliche Rahmen für künftige Nachverdichtungen geregelt werden. Im Zuge dessen wird auch die Errichtung einer neuen Ortsfeuerwehr an der Dorfstraße zugelassen.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 3,83 ha große Gebiet Baufenster sowie Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, Versiegelungsgrad, Gebietskategorie usw. sowie Gestaltungsvorschriften vorgegeben und es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt.

## 2.1 Baugebiete

---

### - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

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

Da die Gemeinde im Sinne der Intention einer ruhigen Wohnlage nachbarschaftlichen Konfliktsituationen vorbeugen möchte, werden die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Speisewirtschaften und ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe in dem Gebiet ausgeschlossen.

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

Im Bereich der Baugebiete WA\* wird im nördlichen Bereich des Plangebietes für eine bereits verdichtete Bebauung u. a. durch Hausgruppen eine höhere Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zugelassen, um der im Bestand gegebenen höheren Bebauungsdichte Rechnung zu tragen, aber auch da diese Bauweise in dem Areal auch erwünscht ist und fortgeführt werden soll. Dies entspricht bereits in weiten Teilen dem vorhandenen Überbauungszustand; eine Schlechterstellung soll vermieden werden.

Im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur werden für das Plangenbiet Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude vorgegeben. Um einer dem Plangebiet unangemessenen Bebauungsstruktur vorzubeugen, wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften sowie 250 m<sup>2</sup> für eine Reiheneinheit beträgt. Da diese Regelung aber nur einer stark verdichteten Bebauungsweise vorbeugen soll, können sog. Einliegerwohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften unter der Vorbedingung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 30 % der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude überschreiten. Die Bauweise wird hier mit Einzel- und Doppelhäusern über den vorherrschenden Bebauungstyp sowie im Hinblick auf die Typologie gewollter Nachverdichtungen bestimmt. Zusätzlich sind aus den o. g. Gründen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA\* auch Reihenhäuser und Hausgruppen zugelassen.

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf das Planungsziel (Nachverdichtung) wird für die Höhenentwicklung in den allgemeinen Wohngebieten unter Bezugnahme auf die vorhandenen Strukturen eine Abschtichung innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss sowie durch die maximale Firsthöhe von 8 m zum Bezugspunkt wird die Höhenentwicklung für den südlichen Bereich des Plangebietes, der überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, bestimmt. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dächern soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise vermitteln.

Für das nördliche Areal soll unter Berufung auf den Bestand auch eine stärkere, bauliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht zugelassen werden (Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser), weshalb maximal zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 9,50 m hier die Höhenentwicklung begrenzen. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise für das Plangebiet die dem Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche der Dorfstraße.

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

Die Gemeinde möchte Nachverdichtungen ausdrücklich zulassen. Allerdings muss auch den Waldbelangen und der Gefahrenabwehr Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem südwestlich angrenzenden Wald auf den baulichen Bestand zurückgezogen, sodass in den Nahbereichen keine weiteren Bebauungen ermöglicht werden.

Ebenfalls Gegenstand der Planung ist die erstmalige Festsetzung von Baugebieten für den Bereich des bisher als Weide genutzten Areals im zentralen Bereich des Plangebietes westlich der Dorfstraße. Die Fläche wurde bereits von der Bezirksförsterei hinsichtlich der Einordnung in Bezug auf Waldbelange begutachtet, da sich hier in der Zwischenzeit Gehölzstrukturen entwickelt haben. Für eine entsprechende Einordnung als Wald besteht jedoch keine Grundlage, dies betrifft auch die nördlich angrenzenden Bäume.

Die Planung berücksichtigt einen vorhandenen Verteilerkasten, der zur Sicherheit durch die Zweckbestimmung im Bestand abgesichert wird.

Die verbleibenden Baugrenzen bilden im Wesentlichen mit 3 m nur den Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ab. Damit die Fassung des Straßenraums erhalten bleibt sowie aus verkehrssicherheitsrechtlicher Sicht hält es die Gemeinde für geboten, Nebenanlagen, welche die Wirkung von Hauptanlagen entfalten können (Garagen und Carports) gegenüber den öffentlichen Erschließungsseiten der Grundstücke, zur Dorfstraße, außerhalb der Baugrenzen, auszuschließen. Die Regelungen zu den nicht öffentlichen seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt. Des Weiteren berücksichtigen die überbaubaren Grundstücksflächen, dass die vorhandene Ortslage sich nicht in Richtung der westlich vorhandenen Waldgebiete ausdehnt. Gegenüber nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen sowie privaten Anliegerstraßen ist die Festsetzung von Bauabständen nicht erforderlich; hier gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Zur Eingrünung werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlage von 5 m<sup>2</sup> Strauchhecke je angefangener 15 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn vorzunehmen.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Lagesbüttel sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Lagesbüttel geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Lagesbüttel sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung. Auch aus diesem Grund wird bestimmt, dass aneinandergebaute Häuser (Doppelhaushälften und Reiheneinheiten) hinsichtlich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten sind. Die Gestaltungsvorschriften gelten anlagenbedingt nicht für Grundstücke, die rein gewerblich, forst- bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Auch Gemeinbedarfseinrichtungen sind hiervon nachvollziehbarerweise ausgenommen, um Härten bei der Umsetzung der Baukörper zu vermeiden.

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

Die dargestellten Baugebiete befinden sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Immissionen aus dem Verkehr, Gewerbe und Landwirtschaft. Es wurden daher zur Beurteilung Gutachten erstellt, die als Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz dienen. Es werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen hiervon nicht berührt sind.

#### **- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Für den zentralen Bereich, westlich der Dorfstraße, der bisher nicht bebaut, ist die erstmalige Erfassung als Baugebiet vorgesehen. Bis vor einiger Zeit wurde die Fläche als Weide genutzt. Die Gemeinde plant aber nun die Aktivierung der Potentiale dieser Fläche für die Bereitstellung von Flächen für eine Ortsfeuerwehr. Allerdings hätte die Fläche nach Auffassung der Gemeinde jederzeit aufgrund ihrer Zuordnung zum Innenbereich bebaut werden können.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung notwendiger Nebenanlagen für die Feuerwehr zulässig, darüberhinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

Um die zulässige bauliche Entwicklung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Gesamtversiegelung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur generellen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Für den Bereich werden mit Hinblick auf die städtebauliche Kulisse sowie unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Vorgaben maximal zwei Vollgeschosse, 9,50 m absolute Höhenbeschränkung und eine GRZ von 0,4 als Obergrenze festgelegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Versiegelungen auf den Gemeinbedarfsflächen durch Haupt- und Nebenanlagen mit bis zu 60 % möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) berücksichtigen im Wesentlichen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m gegenüber den benachbarten Grundstücken, da keine anderen städtebaulichen Orientierungspunkte vorhanden sind.

## 2.2 Verkehrsflächen

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet ist baulich bereits größtenteils umgesetzt und die Grundstücke sind durch die Dorfstraße erschlossen. Für Bereiche von Nachverdichtungen sind ggf. Regelungen durch private Erschließungen im Rahmen der Umsetzung zu treffen.

Der Bebauungsplan erfasst die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet und sichert diese ab.

Unter Bezugnahme auf die Ziele der Planung sind verkehrlich signifikante Änderungen nicht zu erwarten.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region wird in der örtlichen Bauvorschrift eine Mindestanzahl von zwei Stellplätzen je Wohneinheit vorgegeben.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

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

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Abfallbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Abfallentsorgung ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher (Stellungnahme vom 21.02.2023).

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

Das anfallende Oberflächenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, wenn die Möglichkeit dazu aufgrund des Flurabstandes und der Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Anderenfalls ist das Niederschlagswasser von bisher un bebauten Flächen im Rahmen der Inanspruchnahme auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (bspw. Retentionsanlagen) zurückzuhalten, wenn eine zusätzliche Einlei-

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

zung in die Kanalisation ausgeschlossen ist. Ob eine zusätzliche Einleitung in die vorhandene Kanalisation möglich ist, ist im konkreten Einzelfall mit dem Wasserverband Gifhorn als dem zuständigen Entsorgungsträger zu klären.

Durch das Plangebiet verlaufen bestehende Schmutz- und Regenwasserkanäle (Stellungnahmen des **Wasserverbandes Gifhorn** vom 21.02.2023 sowie vom **Abwasserverband Braunschweig** vom 23.01.2023). Diese werden zur Sicherung auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgestattet. Die Gemeinde erachtet das Vorgehen für erforderlich, um dem übergeordneten öffentlichen Belang Rechnung zu tragen, die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten. Bisher besteht lt. Stellungnahmen für diese Leitungen außerhalb der Verkehrsflächen keine grundbuchliche Sicherung.

Die Bodenarten im Plangebiet (überwiegend Sande und andere Auenböden) lassen eine grundstücksbezogene Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich zu. Gleichwohl sind im Einzelfall gutachterlich die oberflächennahen Bodenschichten und der Flurabstand zum Grundwasserspiegel zu prüfen und ein geeignetes Konzept in Abstimmung mit dem Wasserverband ist festzulegen. Anderenfalls sind Maßnahmen auf den Grundstücken zu ergreifen, dass sich planbedingt die Abflussmenge Niederschlagswassers von den Grundstücken nicht erhöht.

## 2.4 Brandschutz

---

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

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Schreiben vom 21.02.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA\*) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

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

Bemessung:

Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder erschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.), ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. (§ 1 DVO-NBauO)

Außerdem sollte zu allen Grundstücken und Gebäuden eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

## **2.5 Bodenschutz**

---

Altablagerungen o. Ä. sind der Gemeinde für das Plangebiet nicht bekannt.

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

Derzeit liegen keine Informationen zu Abwurfkampfmitteln im Plangebiet vor, im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird durch Beteiligung der entsprechenden Träger abgefragt, ob diesbezüglich weitere Schritte erforderlich sind. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut, sodass nicht von umfangreichen Erdarbeiten auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **2.6 Denkmalschutz**

---

Baudenkmale befinden sich nicht im Betrachtungsraum. Auch Bodendenkmale sind für das Plangebiet keine bekannt.

Es ist dennoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmal-

schutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### **3.0 Umweltbelange**

---

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Im Rahmen der Baugebiete wird eine Versiegelung von 1,97 ha zugelassen; hier ist allerdings die Überschreitung durch Nebenanlagen inbegriffen. Hinzu kommen 0,13 ha Verkehrsflächen, die allerdings bereits existieren und somit nicht erfasst werden müssten. Im Ergebnis setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (ohne Überschreitung) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (< 2 ha) fest.

Auf die Vorprüfung des Einzelfalls kann auch deshalb verzichtet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

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

### **3.1 Grünordnung und Landschaftspflege**

---

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 3,83 ha. Es werden bestehende Wohngebiete erfasst sowie Innenbereichsflächen für eine Nachverdichtung planungsrechtlich erfasst. Hinzu kommt die Aufnahme eines Bereichs zur Errichtung einer Ortsfeuerwehr. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 bzw. 0,4 inkl. der Überschreitung durch Nebenanlagen 1,97 ha, wovon aber der höchstüberwiegende Anteil bereits realisiert sein dürfte. Hinzu kommen Verkehrsflächen im Umfang von 0,13 ha, die aber ebenfalls bereits existieren. Mit Hinblick auf das Planungsziel ist davon auszugehen, dass der Grad an Überbauung planbedingt zunehmen wird. Aufgrund des nur überschlägig zu beurteilenden Bebauungsumfangs ist die Zunahme aber nicht genau zu beziffern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Nutzungszweck abgeleitet. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Siedlungszusammenhang von Lagesbüttel. Ausnahmen hiervon bildet die zentrale Fläche westlich der Dorfstraße, auf der eine neue Ortsfeuerwehr errichtet werden soll.

Bei dem Nachverdichtungsbereich für eine Ortsfeuerwehr handelt es sich um eine frühere, innerörtliche Wiese bzw. Weide. Am Rande ist die Fläche von einigen Nadel- und Laubbäumen umgeben. Dabei handelt es sich überwiegend um tief beastete Waldkiefern, wenige Birken, Eschen, eine Douglasie und wenige Tannen, im Alter von ca. 40 – 60 Jahren. Diese Bäume bilden lediglich eine Baumreihe. Auf der Fläche befinden sich einige wenige Obstbäume. Die Fläche ist derzeit ungenutzt. Die Entwicklung zu einer Brache befindet sich Prozess, bislang ohne aufkommende Verjüngung von Waldbäumen. An der nordöstlichen Ecke des Areals und den angrenzenden Grundstücken befinden sich noch ein paar 30-jährige Eschen. Im Unterstand befinden sich auch überwiegend junge Eschen. Die Fläche erfüllt ebenso wie unbebaute Fläche auf Grund ihrer Größe und der Lage (kein Zusammenhang mit angrenzenden Wäldern) nicht die

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Waldeigenschaft i. S. des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).<sup>3)</sup> Andere Abstandsrestriktionen bspw. durch private Baumbestände westlich der Nachverdichtungsfläche werden ebenfalls nicht ausgelöst.

Die verbleibenden Flächen des Plangeltungsbereiches sind hinsichtlich der Ausstattung als die vorhandene, bebaute Ortslage von Lagesbüttel einzuordnen. Des Weiteren ist das Plangebiet im Norden über den Westen bis in den Süden von der vorhandenen Ortslage umgeben. Südöstlich grenzt eine Gehölzfläche an, die als Wald im Sinne des NWaldLG anzusprechen ist. Des Weiteren grenzt nördlich, südöstlich und südlich die bestehende Ortslage von Lagesbüttel an das Plangebiet an, wohingegen sich im westlichen Bereich die offene Landschaft bis zur Ortslage von Groß Schwülper anschließt.

Insgesamt ist das Areal durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bis auf den Nachverdichtungsbereich und der Fläche für die Feuerwehr bereits bebaut. Den Wald- und Gehölzflächen, die an das Plangebiet angrenzen, ist eine deutliche höhere Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter beizumessen; diese werden in die Planung aber nicht mit einbezogen. Aufgrund der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen wird sich eine planbedingte Zunahme des Störgrads auf diese Strukturen im gering erheblichen Bereich bewegen.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Diese können allerdings in dem Umfang auf angrenzende Areale ausweichen, um den das Maß an Überbauung planungsrechtlich zunehmen kann. Abgesehen davon wird es auch im Zuge der Realisierung zur Entstehung neuer Grünstrukturen auf den Grundstücken kommen, welche Lebensraum für siedlungsgewohnte Arten bieten.

Vorhabenbedingt wird es, wenn auch nur zu einer geringen Zunahme, der Überbauung im Plangebiet kommen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde trotz der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erforderlich, da der bestehende durchgrünte Charakter fortbestehen soll. Es wird daher ein versiegelungsbezogener Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgeschrieben. Demnach sind je angefangene 15 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche durch Hauptgebäude jeweils 5 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen anzulegen.

Zusätzlich erachtet es die Gemeinde im vorliegenden Fall für sinnvoll, klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die lokalen Eingriffe zu minimieren. Private Wege, Einstellplätze und Fahrbahnflächen sind als Ökopflaster auszuführen. Die abflussmindernde Wirkung für das Plangebiet soll somit erhöht werden. Es wird zudem eine Verbesserung für das lokale Klima erzielt und zumindest für einen Teil der Flächen wird ein funktionierender Stoffausgleich weiterhin ermöglicht. Des Weiteren eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung sonst unüblicher Flachdächer als Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift, wenn diese begründet werden.

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

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

---

<sup>3)</sup> Stellungnahme Beratungsforstamt Góhrde – Axel Neumann zum Bebauungsplan vom 11.03.2024

### 3.2 Immissionsschutz / Belange der Landwirtschaft

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Es wurden im Zuge der Planung keine gebietsuntypischen Nutzungen vorgesehen. Die Lärmbelastung wird sich auch weiterhin nutzungsbedingt auf wohngebietstypischem Niveau bewegen.

Immissionen, die in das Plangebiet hineinwirken, sind von den östlich und westlich vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen in Form von Lärm, Gerüchen und auch Staub zu erwarten. Es wurden daher entsprechende Immissionsgutachten erstellt, um den gesetzlichen Vorgaben nach gesunden Wohnverhältnissen zu entsprechen.

#### - Geruchsimmissionen

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde eine gutachterliche Stellungnahme<sup>4)</sup> in Bezugnahme auf die im Betrachtungsraum vorhandenen Tierhaltungsbetriebe sowie deren Auswirkungen erstellt:

Für die Immissionsprognose wurde das Ausbreitungsprogramm AUSTAL in der aktuellen Version 3.2.1 eingesetzt. Im Anhang 2 der TA Luft wird für die Ausbreitungsrechnung ein Lagrange'sches Partikelmodell nach der VDI-Richtlinie 3945, Bl. 3 festgelegt. Das Programmpaket AUSTAL wurde als beispielhafte Umsetzung des Anhangs 2 der TA Luft im Auftrag des Umweltbundesamtes erstellt. Es wird die Ausbreitungsklassenzeitreihe der Station Braunschweig für das repräsentative Jahr 2015 verwendet.

Im Rahmen der Prüfung aller relevanten Emissionsquellen wurde festgestellt, dass der Pferdehaltungsbetrieb Arndt, Waller Straße 12/13, das einzige aktive Gewerbe in nächster Nähe des Plangebiets ist, welches eine nicht irrelevante Geruchsimmissionwirkung hat. Es werden maximal 32 Pferde im Stall gehalten und zwei Auslaufflächen genutzt. Die eine Fläche auf dem Gelände (Waller Straße 12) ist ca. 770 m<sup>2</sup> groß und emittiert 70 GE/s, sechs Stunden pro Tag im Sommer.

Die andere Auslauffläche (Waller Straße 13) ist 936 m<sup>2</sup> groß und emittiert 110 GE/s, im selben Zeitraum. Die Nutzungsdauer wurde konservativ abgeschätzt. Des Weiteren sind zwei Stallungen als Volumen-Emissionsquellen der Größen 530 m<sup>3</sup> und 3.180 m<sup>3</sup> modelliert.

Der Betrieb Eggers nördlich des Plangebiets, Dorfstraße 3, wurde stillgelegt. Davon gehen keine messbaren Geruchsemissionen aus. Ferner werden in der Nachbarschaft (Waller Straße 14) im privaten Rahmen 2-5 Pferde gehalten. Diese sind geruchsemissionstechnisch irrelevant und werden nicht berücksichtigt.

Immissionswerte für Dorf- bzw. Siedlungsgebiete, die in der Nachbarschaft durch Tierhaltungsbetriebe historisch geprägt sind, sollten ein Maß von 0,15 nicht überschreiten, dass bedeutet, dass an 15 % der Jahresstunden die Geruchsschwelle überschritten und ein Geruch wahrnehmbar wird. Bei einer Überschreitung dieses Immissionswertes ist in der Regel von einer erheblichen Belästigung zu sprechen.

Die berechneten Immissionskenngrößen der Geruchsbelastung unterschreiten den angegebenen Immissionswert an allen Punkten des Plangebiets. Von daher gilt dieser als eingehalten. Im Sinne der TA Luft sind im geplanten Wohngebiet keine Geruchsbelästigungen oder erhebliche Nachteile für die Anwohner durch den Pferdehaltungsbetrieb zu erwarten.

<sup>4)</sup> TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und –immissionen zum Bauvorhaben "Harxbütteler Straße" der Gemeinde Schwülper*, Hannover; Dez. 2023

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

#### - Verkehrslärm

Des Weiteren wurde zur Abklärung der Geräuschbelastung im Plangebiet ein Schallgutachten<sup>5)</sup> erstellt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Kreisstraßen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" – Teil von 55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts werden im Nahbereich zur Kreisstraße überschritten. Tagsüber kann die Überschreitung bis zu 8 dB und nachts bis zu 10 dB betragen. Die Bezugspegel der absoluten Zumutbarkeitsgrenze werden damit eingehalten.

Da die Gemeinde an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichten möchte, ist die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch passive Maßnahmen zu gewährleisten. Für die bestehende Bebauung gilt ohnehin der Bestandsschutz; erst im Rahmen von Ersatzneubauten oder grundhaften Veränderungen an der Bausubstanz kämen die neuerlichen Vorgaben zum Tragen. Hinsichtlich neuer Bebauung sind die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz zu beachten. Da es sich um die bebaute Ortslage von Lagesbüttel und somit um eine Bestandssituation handelt, hält die Gemeinde die Vorgehensweise gegenüber Immissionschutzrechtlicher Bedenken für angemessen.

Es wird bestimmt, dass die Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen eine Mindestschalldämmung entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II bis IV aufweisen müssen. In den allermeisten Fällen ist davon auszugehen, dass dieser Effekt bereits durch die Vorgaben zur Energieeinsparung erreicht werden. Des Weiteren ist mit Abschirmungseffekten vorgelagerter Bebauung zu rechnen.

Des Weiteren werden Regelungen zur Sicherstellung des Freiflächenschutzes, diese betreffen schutzwürdige Nutzungen außerhalb der Wohnräume, festgesetzt.

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, das der Immissionsbelastung in diesem Bereich entspricht. In den Lärmpegelbereichen I und II werden die entsprechenden Schalldämmmaße erfahrungsgemäß durch geltenden Einsparverordnungen erreicht.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel [dB(A)]
I	bis 55
II	56 – 60
III	61 – 65
IV	66 – 70

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau")

<sup>5)</sup> Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) PartGmbH: *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Harxbütteler Straße West" in Lagesbüttel*; **Garbsen**; November 2023

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus dem Außenlärmpegel und der Raumart.

Es ist außerdem für den Nahbereich der Straße davon auszugehen, dass voraussichtlich selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Der Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zuglufterelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume/Kinderzimmer gewährleistet werden. Alternativ wären Schlafräume/Kinderzimmer oder auch die Belüftung in denen von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten vorzunehmen.

Um unter Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse für die Bewohner einen größtmöglichen Spielraum bei der Umsetzung offenzuhalten, ist die Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Punkt 5.5.1 der DIN 4109 für lärmabgewandte Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) zulässig. Lärmabgewandte Gebäudeseiten berücksichtigen dabei sowohl die Immissionen der Kreisstraße als auch die gewerblichen Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs.

Darüber hinaus werden Abweichungen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aus Gründen der Flexibilität ausdrücklich zugelassen, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann hierzu die in der Außentabelle aufgeführten Schalldämm-Maße zu Grunde zu legen.

#### Schutz der Außenwohnbereiche

Neben der Einhaltung der Immissionswerte in den schutzwürdigen Räumen ist bei Wohnnutzungen auch der Schutz der Außenwohnbereiche sicherzustellen. Maßgebender Immissionswert ist hierbei der tagsüber auftretende Verkehrslärm. Für die Nachtzeiten ist diese Betrachtung naturgemäß nicht vorzunehmen, da dies nicht der Regelnutzungszeit der Außenwohnbereiche entspricht.

In den Allgemeinen Wohngebieten liegt erst bei einem Bezugspegel für Verkehrslärm tagsüber von 55 dB(A) eine Überschreitung der Orientierungswerte vor. Da erst eine Steigerung von 3 dB als überhaupt "wahrnehmbar" einzustufen ist, legt die Gemeinde auch im Hinblick auf den bestehenden Bebauungszusammenhang fest, dass zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse für mindestens einen Außenwohnbereich (Freibereiche, Balkone, Loggien o. ä.) nachzuweisen ist, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel von 58 dB(A) tagsüber durch Verkehrslärm bzw. in Kombination mit Gewerbelärm unterschritten werden. Der Nachweis ist nur für einen Außenwohnbereich zu erbringen, falls der jeweiligen Wohneinheit mehrere Außenwohnbereiche zugeordnet sind.

Der Nachweis kann im Regelfall recht problemlos über die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens erbracht werden (Tagesimmissionswerte Verkehr + z. B. Reduzierung des Immissionspegels durch Anordnung oder baulichen Schallschutz).

Von allen Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis hat im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens prüfbar die Einhaltung der Immissionswerte darzulegen.

#### Gewerbelärm

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb, der am südlichen Bereich des Plangebietes

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

angrenzt, der maßgebliche Orientierungswert noch in einem Abstand von bis zu rd. 30 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs überschritten werden kann. Dabei werden im Bereich der unmittelbar an das Betriebsgrundstück angrenzenden Teilflächen der geplanten Wohnbauflächen Beurteilungspegel bis zu rd. 61 dB(A) verursacht. Pegelbestimmend sind dabei insbesondere die Geräusche durch die betrachteten Freiflächennutzungen (Versorgungsfahrten Traktor etc.). Im größten Teil des Plangebiets kann jedoch tags die Einhaltung bzw. Unterschreitung der WA-Bezugspegel vorausgesetzt werden.

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr, Beurteilung der "ungünstigsten Nachtstunde" gem. TA Lärm) wird der zur Beurteilung von Gewerbelärm maßgebliche Orientierungswert von 40 dB(A) bis zu einem Abstand von rd. 85 m zur südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Die Überschreitung ergibt sich durch die Verladung von 3 Pferden in der "ungünstigsten Nachtstunde". Darüber hinaus ist in diesem Beurteilungszeitraum auch eine Überschreitung durch mögliche Maximalpegel zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Überschreitung in der Nachtzeit ist darauf hinzuweisen, diese Bezugspegel auch an der westlich an das Betriebsgrundstück des landwirtschaftlichen Betriebes angrenzenden Wohnbebauung überschritten werden können. Die Gemeinde geht im Hinblick auf die bestehende Gemengelage und Genehmigungspraxis davon aus, dass die Pferdeverladungen in der Nachtzeit, die gelegentlich i.V. mit der Teilnahme von Turnieren auftreten, als "seltenes Ereignis" i. S. der TA Lärm zu beurteilen sind. Danach können die für die jeweilige Gebietsausweisung jeweils zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für den Regelfall an bis zu 10 Tagen bzw. Nächten eines Jahres überschritten werden. Dieser Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird in der Nachtzeit im gesamten Plangebiet sowie an der vorhandenen, westlich an das Betriebsgrundstück angrenzenden Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten.

Allerdings ist durch die zzgl. Geräuschbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachtzeit im Nahbereich eine starke Vorbelastung gegeben. Aus diesem Grund sind dort höhere Lärmpegelbereiche festgelegt.

#### **4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**

---

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dach- eindeckungen und Einfriedungen sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken. Hier- von nutzungsbedingt ausgenommen sind Grundstücke, die rein gewerbli- chen, forst- bzw. landwirtschaftlichen Zwecken dienen, sowie Gebäude, die dem Gemeinbedarf dienen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage von Lagesbüttel sind bei den Hauptgebäuden überwiegend ein- bis zweige-

schossige Bauten mit geneigten Dächern typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachneigungen der Hauptgebäude stellt sicher, dass das Ortsbild in der Formensprache und der ortstypischen Gestaltung von Dachformen und deren Materialität stimmig und ruhig wirkt. Die Materialwahl der Hauptgebäude mit einer herkömmlichen Dachneigung ab 30° ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf ortstypische Farbtöne wie Rot, Braun, Grau und Schwarz sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen -speziell im Hinblick auf die Lage entlang der Hauptstraße und die zu erwartende Bebauung- zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben. Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien und klimaregulierende Maßnahmen Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

Für bauliche Nebenanlagen wie bspw. Carports oder Garagen sowie untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers ab einer gewissen Größe werden gestalterische Vorgaben gemacht, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Grundsätzlich sind diese mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen durch die Sonneneinstrahlung.

Ebenfalls um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Lagesbüttel sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, wird bestimmt, dass aneinandergebaute Häuser (Doppelhaushälften und Reiheneinheiten) hinsichtlich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten sind.

Zu § 3: In der Ortschaft Lagesbüttel soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 4: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

## 5.0 Quellenangaben

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Papenteich: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Niedersächsisches Klimaschutzgesetz (NKlimaG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchemissionen und – immissionen zum Bauvorhaben "Harxbütteler Straße" der Gemeinde Schwülper; Hannover; Dez. 2023
- Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) PartGmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Harxbütteler Straße West" in Lagesbüttel; Garbsen; November 2023

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

## 6.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,70 ha	44 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (maximal 45 %)	0,77 ha	20 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (mindestens 55 %)	0,93 ha	24 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,65 ha	43 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (maximal 60 %)	0,99 ha	26 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (mindestens 40 %)	0,66 ha	17 %
Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr	0,35 ha	9 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (maximal 60 %)	0,21 ha	6 %
davon Freiflächen/ Anpflanzungen (mindestens 40 %)	0,14 ha	3 %
Erfassung bestehender Verkehrsflächen (Vollversiegelung)	0,13 ha	3 %
<b>Planbereich</b>	<b>3,83 ha</b>	<b>100 %</b>

## 7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

*(wird nach den Planverfahren ergänzt)*

## 8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### 8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 23.01.2023 bis zum 21.02.2023 durchgeführt.

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.01.2023 frühzeitig zu einer Stellungnahme bis zum 21.02.2023 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

### **8.3 Veröffentlichung/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Planunterlagen innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht; zusätzlich lagen die Unterlagen während dieser Frist zu den Dienstzeiten zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung aus. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ..... angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Frist aufgefordert.

### **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurde mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... veröffentlicht.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeisterin)