

Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothenmühle • Walle



Die Bürgermeisterin

info@gemeinde-schwuelper.de

Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8A, 38179 Schwülper

12.12.2025

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern" II. Abschnitt, mit örtlicher Bauvorschrift 3. Änderung

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

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

hier: Erneutes Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 den überarbeiteten Entwürfen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie den dazugehörigen Begründungen zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig vorgenommen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Auf Grund der Überschaubarkeit des Überarbeitungsinhaltes zum erneuten Verfahren, hat die Gemeinde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB nur zu den nach den Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geänderten Teilen der Planung Stellung genommen werden soll. Die Frist hierfür wird verkürzt.

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 Auslegungsfrist 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, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig, die das Planverfahren für die Gemeinde koordiniert. Stellungnahmen können vorzugsweise auch per E-Mail an stadtplanung@dr-schwerdt.de gesendet werden.

Liegt bis zum Ende der Auslegungsfrist keine Stellungnahme von Ihnen 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/ § 4a (3) BauGB****Bebauungsplan "Alter Ortskern", II. Abschnitt, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn****Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn
ortsplanung@gifhorn.de + [Papierexemplare](#) 2-fach
2. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de
3. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
poststelle@nlstbv.niedersachsen.de
4. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de
5. Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), NL Nordwest, Außenstelle Hannover, Gradestraße 18, 30163 Hannover
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
7. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn
info@wvgf.de
8. Regionalverband Großraum Braunschweig, Armax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
toeb@rv-bs.de
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de
10. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
gifhorn@remondis.de
11. Harbour Energy Germany GmbH, Schülinger Straße 21, 27299 Langwedel
plananfragen@harbourenergy.com
12. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V. Herrenstraße 6, 30159 Hannover
info@lee-nds-hb.de
13. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück
info@abwasserverband-bs.de
14. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig
wsa-mlk-esk@wsv.bund.de
15. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenberg 1A, 38154 Königslutter am Elm
info@schunterverband.de + [Papierexemplar](#)
16. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau
hubertus.koehler@t-online.de
17. ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
18. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Team Ländliche Entwicklung, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
bst.braunschweig.leu@lwk-niedersachsen.de
19. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
20. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de
21. DFMG Deutsche Funkturm GmbH , Produktion Nord, Herr Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 23, 22297 Hamburg
d.philipp@dfmg.de
22. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
CRE-Germany_PM_SPO@dwdhl.com
23. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover
koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de
24. DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com
25. WOBCOM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg
info@wobcom.de
26. LEA - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
info@lea-niedersachsen.de
27. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomangement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
toeb.ni@bundesimmobilien.de
28. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
29. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNGV), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover
info@lnvg.de
30. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg
netzplanung@lsw-netz.de
31. Nds. Landesforsten – Forstamt Gehrde, König-Georg-Allee 6, 29473 Gehrde
Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de
32. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig, Katasteramt Gifhorn, Bahnhofstraße 2, 38518 Gifhorn
Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de
33. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Landesvermessung und Geobasisinformation, Landesbetrieb, FG 232 – Festpunktfelder, Podbielskistraße 331, 30659 Hannover
festpunkte@lgln.niedersachsen.de
34. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de
35. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover
bpold.hannover@polizei.bund.de
36. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
37. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg
bauleitplanung@hwk-bl.de
38. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg
michael.wilkens@ihklw.de; jan.weckenbrock@ihklw.de

39. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig
info@fhbw.de
40. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn
service@vlg-gifhorn.de
41. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischofliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
beate.rischer@bistum-hildesheim.de
42. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eyßelkamp 4, 38518 Gifhorn
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
45. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn
poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de
46. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
fremdplanung@avacon.de
47. Avacon Wasser GmbH, Ohrsleber Weg 5, 38364 Schöningen
silke.tuster@purena.de
48. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte
Bauleitplanung-Mitte@TenneT.eu
49. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Ordnungs- und Standesamt, Hauptstraße 15, 38527 Meine
maquhn@papenteich.de
50. Samtgemeindepflegermeisterin als örtliche Zivilschutzleiterin, über: Samtgemeinde Papenteich, Hauptstraße 15, 38527 Meine
Samtgemeindepflegermeisterin@papenteich.de
51. Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung, Hauptstraße 15, 38527 Meine
markus.pape@papenteich.de

Sonstige Interessenverbände:

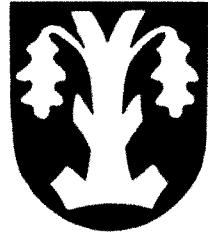
- IV1 KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn, Frau Stefanie Hillmann, Lüben 29, 29378 Wittingen
konu@gmx.de
- IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
nur Papierexemplar
- IV3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

Nachbargemeinden

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

Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



Der Bürgermeister

info@gemeinde-schwuelper.de

Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Schloßstr. 8A, 38179 Schwülper

Bekanntmachung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern" II Abschnitt, mit örtlicher Bauvorschrift, 3. Änderung
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn**

**- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet
hier: Erneutes Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 den überarbeiteten Entwürfen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie den dazugehörigen Begründungen unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig vorgenommen.

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Zuge der Veröffentlichung haben sich aufgrund von Stellungnahmen Änderungen für Planinhalte ergeben, weshalb eine erneute Veröffentlichung der überarbeiteten Planung erforderlich wird. Es wurden Vorgaben aus dem Denkmalschutz in den Regelungskatalog nachrichtlich aufgenommen. Der Bereich der Poststraße 1 wurde städtebaulich den Arealen entlang der Schloßstraße zugeordnet. In vorherigen Änderungen erfolgte Anpassungen der überbaubaren Grundstücksgrenzen werden fortgeführt. Die Pflanzbindungen für Bäume im Bebauungsplan wurden anhand einer Abgleichung mit den vorhandenen Beständen angepasst. Aufgrund der Überschaubarkeit der Änderung wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt werden.

Die überarbeiteten Entwürfe des Bauleitplans mit den Begründungen und der überschlägigen Prüfung der Umweltbelange werden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

15.12.2025 bis einschl. 05.01.2026

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

Innerhalb der o. g. Auslegungsfrist 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.

Groß Schwülper, den 02.12.2025


(Bürgermeisterin)

ausgehängt:

abgenommen:



Bebauungsplan der Innenentwicklung
Alter Ortskern II. Abschnitt

3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
© (2024)



Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Groß Schwülper, wie dargestellt.



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.1 und 1.2
----	--

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl , siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2
-----	---

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
----	--------------------------------------

OK 10,50 m	Oberkante baulicher Anlagen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1
------------	---

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
---	-----------------

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
--	------------------------

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--	---

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlieger
--	--

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Bäume erhalten, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.3
--	--

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

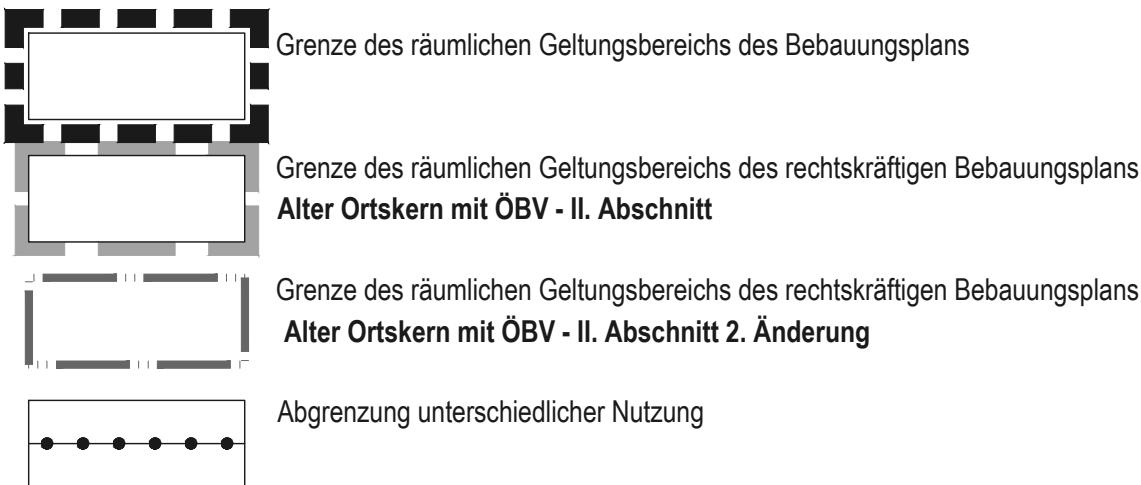
**Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 4a (3) BauGB

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

Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 In den Mischgebieten MI sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
 - a) Gartenbaubetriebe,
 - b) Tankstellen,nicht Gegenstand des Bebauungsplan der Innenentwicklungen.
- 1.2 Die zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerbliech geprägten Teilen des Gebietes gem. § 6 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise auch außerhalb der überwiegend gewerbliech geprägten Teilen des Gebietes zulässig ist, ist in den Mischgebieten des vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklungen ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 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.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- 2.2 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.

3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Sollte es im Plangebiet zur Entstehung weiterer baulicher Anlagen auf bisher unbebauten Flächen kommen, ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den Freiflächen der jeweiligen Grundstücke zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein Bodengutachten zu belegen. Sollte eine Versickerung hingegen nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des unbebauten Zustandes des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.
 - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: § 4a (3) BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

4 Grünordnung

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplan der Innenentwicklungen auf dem jeweiligen Grundstück:
 - a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
 - b) 5 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz je angefangener 15 m² versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.
- 4.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs adäquat zu ersetzen.

Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 4.3 Die mit Pflanzbindungen versehenen Bäume im Plangebiet sind zu pflegen und artgerecht zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen könnten, wie bspw. Versiegelungen oder Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen, die Einrichtung von Arbeitsflächen im Wurzelballenbereich sind zu unterlassen. Die Gehölze sind im Falle ihres Abgangs durch standortgerechte Gehölze adäquat zu ersetzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 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 Ökopfasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

6 Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 und § 10 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

- 6.1 Im Plangebiet können folgende Einschränkungen durch das Denkmalschutzrecht gelten, die zu beachten sind:
 - a) Nach §10 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.
 - b) In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
 - c) Um eine Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten durch Neubauten innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind für Dacheindeckungen nur rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig. Grundsätzlich sind Fassaden - Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig.
 - d) Es ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodenmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Hinweise

Denkmalschutz

Der Bebauungsplan umfasst die historische Ortslage des Dorfes Groß Schwülper. Der Ortsname *Suibbore* (= Schwülper) erscheint bereits im späten 8. Jahrhundert, lässt sich aber nicht eindeutig Groß oder Klein Schwülper zuordnen. Aus dem Ort liegen Bodenfunde ab dem 12. Jahrhundert vor. Bei Erdarbeiten in der historischen Ortslage ist daher mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 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 Baugebiete im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan der Innenentwicklungen "Alter Ortskern" II Abschnitt. 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 Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen, die Gestaltung der Fassaden, Werbeanlagen, Vorgärten und Einfriedungen. Von den Regelungen zu den Vorgärten, Fassaden, Stellplätzen, Einfriedungen und Dächern ausgenommen sind rein gewerblich, land- sowie forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

§ 2 Dächer

(1) In den Baugebieten sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach in einer Neigung von 28° bis 48° zugelassen.

Krüppelwalme sind allerdings so auszubilden, dass sein Traupunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

(2) Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischen tönen 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)

(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer geringeren Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 2 dieser ÖBV.

(4) Die Dacheindeckung darf nur aus einem Material bestehen. Aneinandergebaute Hauptanlagen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind in Bezug auf die Art- und Neigung sowie des Materials einheitlich auszuführen.

(5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

(6) 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.

(7) Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.

(8) Gestalterische Vorgaben, die sich aus dem Baudenkmalsschutz ergeben, gelten unmittelbar.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: § 4a (3) BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

- (1) Es sind nur Fassaden aus Putz, Klinker, Backstein oder Holz-Fachwerk sowie Holzverkleidung zulässig. Verputzte Fassaden sind nur in geckten Tönen zugelassen. Dies gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen.
- (2) Klinker und Backstein als Fassadengestaltung sind nur in den Farbreihen Rot, Schwarz und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischtöne sind ebenfalls zulässig.
- (3) Baustoffimitate aus Kunststoff, bituminierte Pappen sowie glasierte oder engobierte Oberflächen, Glasbausteine, glänzende Materialien sowie reflektierende Farbanstriche der Fassaden sind unzulässig.
- (4) Bei Fachwerkfassaden darf die natürliche Farbe des Holzes nicht durch Deckmaterialien o.ä. verändert werden. Die Gefache sind mit Klinker oder Backstein auszugestalten oder zu verputzen (siehe hierzu § 3 Nr. 1 und 2 dieser Gestaltungsvorschrift).
- (5) Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

§ 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 Baugrundstück.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung Werbeanlagen im Sinne von § 50 NBauO

- (1) Ort der Werbeanlage
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis maximal zu einer Höhe von 4,50 m über dem durchschnittlichen Straßenniveau und nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 5,0 m² zulässig.
- (2) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 1,20 m sein, sie dürfen nicht mehr als 1,20 m auskragen. Insgesamt ist nur ein Ausleger je Stätte der Leistung zugelassen.
- (3) Werbung an Einfriedungen ist unzulässig.
- (4) Das Zukleben oder Verdecken von Schaufenstern oder Fenstern mit Werbeanlagen ist unzulässig.
- (5) Anzahl der Werbeanlagen
Je Stätte der Leistung sind 3 Werbeanlagen zulässig.
- (6) Gestaltung der Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtprojektionen oder Elementen zur Ausstrahlung von Werbeanlagen sind unzulässig.
- (7) Warenautomaten sind an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. An Fachwerkfassaden sind Warenautomaten generell unzulässig.

§ 6 Vorgärten

- (1) Die Vorgartenfläche darf maximal bis zu 60 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Es sind die Vorgaben zu den Anforderungen an die Materialien gem. textlicher Festsetzung Ziffer 5.1 zu beachten.
- (2) Die Vorgartenfläche bildet den Bereich zwischen der Hauptanlage und der öffentlichen Straße, dem die Anlage zuzuordnen ist.

§ 8 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 § 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

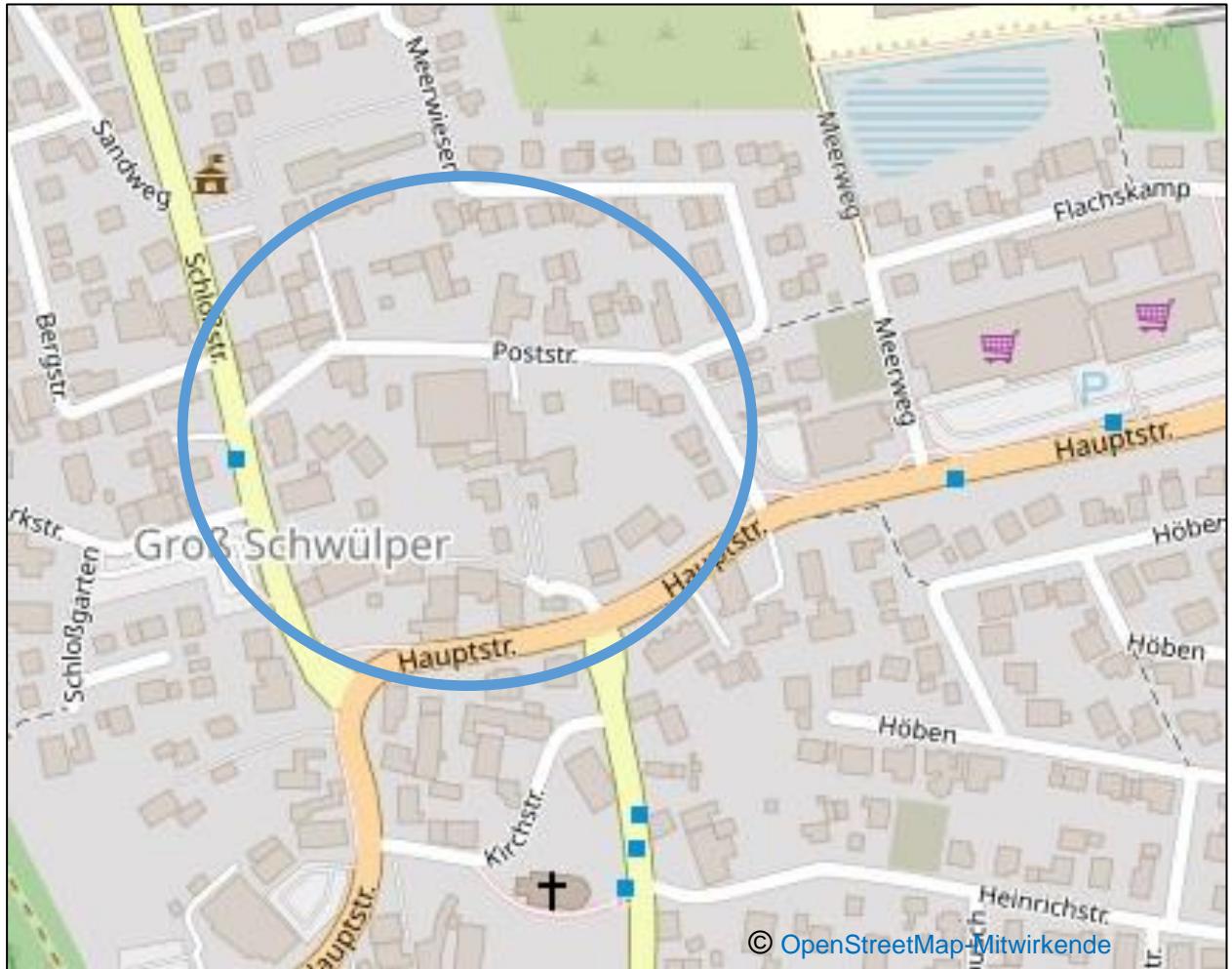
Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 4a (3) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern", II. Abschnitt, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Anmerkung: Im Zuge der Veröffentlichung haben sich aufgrund von Stellungnahmen Änderungen für Planinhalte ergeben, weshalb eine erneute Veröffentlichung der überarbeiteten Planung erforderlich wird. Es wurden Vorgaben aus dem Denkmalschutz in den Regelungskatalog nachrichtlich aufgenommen. Der Bereich der Poststraße 1 wurde städtebaulich den Arealen entlang der Schloßstraße zugeordnet. In vorherigen Änderung erfolgte Anpassungen der überbaubaren Grundstücksgrenzen werden fortgeführt. Die Pflanzbindungen für Bäume im Bebauungsplan wurden anhand einer Abgleichung mit den vorhandenen Beständen angepasst.

Stand: § 4a (3) BauGB/ 04|2025

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

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

Gemeinde Schwülper, Ortschaft Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	10
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.2 Altablagerungen/ Erdfallgefahr	13
3.3 Immissionsschutz	14
3.4 Denkmalschutz	14
4.0 Flächenbilanz	15
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	16
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	18
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	18
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
7.3 Veröffentlichung des Entwurfs/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
7.4 Erneute Veröffentlichung/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden	19
8.0 Verfahrensvermerk	19

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelpunkten 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 samtgemeinderechter Zählung am 25.03.2024 rd. 7.550 Einwohner, wovon ca. 3.500 auf den zentralen Ortsteil Groß Schwülper entfallen.

Im Zuge der Veröffentlichung haben sich aufgrund von Stellungnahmen Änderungen für Planinhalte ergeben, weshalb eine erneute Veröffentlichung der überarbeiteten Planung erforderlich wird. Es wurden Vorgaben aus dem Denkmalschutz in den Regelungskatalog nachrichtlich aufgenommen. Der Bereich der Poststraße 1 wurde städtebaulich den Arealen entlang der Schloßstraße zugeordnet. In vorherigen Änderung erfolgte Anpassungen der überbaubaren Grundstücksgrenzen werden fortgeführt. Die Pflanzbindungen für Bäume im Bebauungsplan wurden anhand einer Abgleichung mit den vorhandenen Beständen angepasst.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 25.050 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 Teifunktionen (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 historischen Zentrum der bebauten Ortslage von Groß Schwülper zwischen der Schloßstraße und der Hauptstraße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teifunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst, weitere Festlegungen bestehen nicht für das Plangebiet. Westlich angrenzend, auf der Schloßstraße verläuft ein Regional bedeutsamer Radwanderweg (Ziel: Kap. III 2.4 (12/13) + Ziel: Kap. IV 1.5 (2)), die Hauptstraße ist

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Ziel: Kap. IV 1.4 (2/3)) in den Darstellungen enthalten. Von der Planung werden allerdings keine Beeinträchtigungen der regional- und landesplanerischen Vorgaben ausgelöst.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Die bau- leitplanerischen sowie gestalterischen Vorgaben für den Bereich sollen an die derzeitigen, spezifischen Anforderungen der Siedlungsentwicklung und städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde neu angepasst werden und eine zeitgemäße Ausformulierung erhalten. Außerdem soll auch weiterhin gewährleistet werden, dass zukünftige Nachverdichtungen und Ersatzneubauten im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung stattfinden, weshalb die Überplanung als erforderlich angesehen wird. 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 Schwülper mit dem Stand der 11. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.04.2023 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Die vorliegenden Gebietszuweisungen, die gegenüber dem Urplan auch nicht verändert werden, sind somit nach wie als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB anzusehen.

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren gilt, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu verändern haben, wenn dies aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund entscheidend, dass Groß Schwülper im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig eine grundzentrale Teilfunktion zugordnet wird. Hier soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, um die Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge auszulasten. Dabei sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Die vorliegende Planung dient, neben der Anpassung der Festlegungen an aktuelle Anforderungen/ Vorstellungen, der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen durch die Flexibilisierung und Konkretisierung der Festsetzungen.

Der Plananlass ist somit als gegeben und die Aufstellung als begründet anzusehen. Zudem entspricht die Planung den Aufgaben, welche die Raumordnung für die Ortslage vorsieht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alter Ortskern", II. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte im März 2002 Rechtskraft und erfasste diesen Bereich von Groß Schwülper mit Mischgebieten (MI) sowie die vorhandene Verkehrsfläche samt Umfahrung Schulstraße und bestehende Gehölze die geschützt werden sollen. Allerdings erfolgte z. B. keine absolute Höhenbegrenzung baulicher Anlagen, was die Gemeinde nun zur Einflussnahme auf die Kulissenwirkung nachholen will.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Des Weiteren war eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Urplans, um einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Fenster, Markisen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Vorgärten im Geltungsbereich vorzugeben.

Die 1. Änderung wurde im November 2004 rechtskräftig und bezog sich auf ein Areal, welches nicht Gegenstand der vorliegenden Überplanung ist. Hier wurde die Zufahrts-situation im Bereich der Schulstraße an die bestehende Situation angepasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans trat am 31.07.2017 in Kraft. Hier wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Baugrenze angepasst und flexibilisiert um den Anbau eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 130/16 zu ermöglichen.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gegenüber dem Urplan nur geringfügig angepasst. Planbedingt kann eine Zunahme der Versiegelungen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden, da die vorhandene Bebauung den zulässigen Rahmen nicht ausschöpft und mit der vorliegenden Änderung zusätzliche Flexibilisierungen vorgenommen werden. Allerdings bleibt die im Plangebiet zulässige Versiegelung durch Hauptanlagen unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha). Der vorliegende Plan dient der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich, da die Regelungen an zeitgemäße Bauvorstellungen angepasst werden. Der Plan wird daher 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 großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper in einer Entfernung von ca. 200 m.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans die Baumschutzsatzung der Gemeinde gilt und diese zu beachten ist.

Die für das Plangebiet bestehende Gestaltungsvorschrift wird überarbeitet und erheblich vereinfacht. So sind bspw. Regelungen bezüglich der Fenster, Kragdächer, Markisen nicht länger Gegenstand der örtlichen Bauvorschrift, da die Gemeinde diese Vorgaben nicht für erforderlich bzw. gerechtfertigt ansieht. Die Vorschriften hinsichtlich der

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Werbeanlagen wurden liberalisiert. Hinzugekommen sind aus gegebenem Anlass Regelungen zum klimafreundlichen Bauen.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugsweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung, da auch die Empfehlungen zur Erhaltung der Gestaltung der regionalen Baukultur durch die örtliche Bauvorschrift weitgehend sichergestellt werden und dennoch durch die Anpassung der Festsetzung an moderne Planungsstandards, Spielräume für Nachverdichtungen und Ersatzneubauten weiterhin bestehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zur Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festlegungen an die aktuelle Planungspraxis sowie an die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Damit wird das Ziel verfolgt, Wohnraum und Arbeitsplätze durch die Flexibilisierung und Konkretisierung der Festsetzungen zu sichern und zu schaffen. Sinnvolle Nachverdichtungen im Innenbereich sowie Ersatzneubauten sollen auch weiterhin im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden, es ist daher aus Sicht der Gemeinde unabdinglich, den Festsetzungskatalog auch an zeitgemäße Bauvorstellungen anzupassen aber ohne dabei den Erhalt der Bebauungsstrukturen aus dem Blick zu verlieren.

Zu diesem Zweck werden bspw. Baugrenzen großzügiger gefasst, um eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke zuzulassen. Bestehende Bauflüchten entlang der Schloßstraße und der Hauptstraße wurden aber weiterhin fortgeführt, wenn diese im prägenden Sinne festzustellen waren. Des Weiteren wurde erstmalig eine absolute Höhenbegrenzung für baulichen Anlagen in die Planung aufgenommen, damit die Kulissenwirkung das bestehende Maß auch zukünftig nicht im ortsunüblichen Umfang überschreitet. Die Gestaltungsvorschriften werden signifikant gelockert und eröffnen ebenfalls Spielräume bei der Umsetzung von Vorhaben. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass neben den Gestaltungsvorschriften der Gemeinde für Teile des Plangebietes baudenkmalrechtliche Vorgaben zum Tragen kommen können.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen durch die Flexibilisierung und Konkretisierung der planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben gestärkt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist die Zunahme der Versiegelungen im Plangebiet nicht auszuschließen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Durch etwaige Versiegelungen kann es zu einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen im Plangebiet kommen, die bisher nicht in diesem Ausmaß bebaut waren. Daher wird vorgegeben, dass das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser bei der Bebauung bisher unbebauter Flächen durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sofern die Entsorgungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung soll im zentralen Bereich der Ortslage von Groß Schwülper, zwischen der Schloßstraße, der Hauptstraße und der Poststraße für das vorhandene Gebiet eine Anpassung der bauleitplanerischen sowie gestalterischen Vorgaben an die derzeitigen, spezifischen Anforderungen der Siedlungsentwicklung und städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde stattfinden. Außerdem soll auch weiterhin gewährleistet werden, dass zukünftige Nachverdichtungen und Ersatzneubauten im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung stattfinden, weshalb die Überplanung als erforderlich angesehen wird.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 4 ha große Gebiet die bestehenden städtebaulichen und gestalterischen Regelungen überarbeitet, um eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke zuzulassen. Eine absolute Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurde erstmalig in die Planung aufgenommen, damit die Kulissenwirkung das bestehende Maß auch zukünftig nicht im ortsunüblichen Umfang überschreitet. Die Gestaltungsvorschriften werden signifikant gelockert und eröffnen ebenfalls Spielräume bei der Umsetzung von Vorhaben.

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.

Die Intention der Gemeinde ist, das Gebiet auch weiterhin für eine gleichberechtigte Nutzung durch Wohnbebauung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorzuhalten. Dies entspricht sowohl der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung, der zukünftig gewollten Nutzung und ist der städtebaulichen Lage des Bereichs angemessen. Im zentralen, historischen Ortskern soll es neben dem Wohnen auch Raum für Gewerbe, Dienstleistungen, Einrichtungen der Daseinsfürsorge nach dem Idealbild der kurzen Wege geben, weshalb das Festhalten an dem Gebietscharakter sinnvoll ist.

Einzig die in Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um sich hieraus ergebende, nachbarschaftliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Ebene auszuschließen. Die Gemeinde hält das unter anderem auch deshalb für angemessen, da diese Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet zugelassen sind (Steuerungswirkung).

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für sportliche Zwecke wird allerdings nicht länger für zeitgemäß erachtet, zumal Nutzungen bspw. der Gastronomie im Plangebiet bereits vorhanden sind und die Gemeinde auch Rahmenbedingungen für deren Erhalt und Entwicklung Sorge trägt. Es ist anzunehmen, dass ein Einfügen dieser Nutzungen im immissionsschutzrechtlichen Sinne grundsätzlich gewährleistet werden kann und abschließend im Rahmen der Genehmigung abzuarbeiten ist.

Die vorliegende Änderung passt zudem die städtebauliche Gliederung des Plangebietes an zwischenzeitliche Entwicklungen sowie an moderne Planungsstandards und zeitgemäße Bauherren- sowie Nutzungsansprüche an. So werden die prominenteren Mischgebiete entlang der Schloßstraße (südlich der Poststraße), der südliche Bereich der Poststraße und der Hauptstraße (bis zur Einmündung Braunschweiger Straße) als geeigneter für eine gewerbliche Nutzung angesehen und mit einem höheren Grad der baulichen Nutzung versehen (GRZ 0,6, II Vollgeschosse, OK, 10,50 m), der den erforderlichen Kubaturen und dem Flächenanspruch entspricht.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Die vorhandenen, durch Gewerbebetriebe bereits geprägten Mischgebiete abseits der Schloßstraße und der Hauptstraße, nördlich der westlichen Poststraße, behalten zur Absicherung des bestehenden Nutzungsumfangs eine GRZ von 0,6 bei. Ebenfalls zur Absicherung der bestehenden Strukturen wird die bauliche Entwicklung weiterhin auf II Vollgeschosse und eine absolute Höhenentwicklung von OK 8,50 m beschränkt, damit die Höhenentwicklung zukünftig in diesem Bereich, gegenüber der Areale an der Schloßstraße und Hauptstraße, der vorhandenen Bebauungsstruktur angemessen zurückbleibt.

Für die bisher überwiegend wohnbaulich geprägten Mischgebiete werden zur Begrenzung der Versiegelung und baulichen Inanspruchnahme Regelungen zur geringeren Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten. Hier sind ebenfalls zwei Vollgeschosse und eine Höhenentwicklung bis OK 8,50 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Teilbereiche am östlichen Ende der Hauptstraße sowie an der Schloßstraße, nördlich der Poststraße, die aufgrund ihrer Lage eine bessere Eignung für verdichtete Wohnformen aufweisen und daher mit einer GRZ von 0,4/ 0,5 sowie zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Bauhöhe bis OK 10,50 m ausgestattet sind.

Eine Ausnahme hiervon bildet der Bereich, der aktuell die Flächen des Grundstücks an der Poststraße 1 erfasst: Hier wird es zur Absicherung des bestehenden Bebauungszustandes erforderlich, eine stärkere Höhenentwicklung (II. Vollgeschosse, 10,50 m OK) zuzulassen, wie sie die Gliederung sonst nur für die prominenten Bereiche vorsieht.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise, die dem Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche.

Durch die Planung sollen nicht nur eine zeitgemäße Anpassung der Regelungsinhalte stattfinden, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen auch weitere Spielräume für Nachverdichtungen eröffnet werden. Außerdem sollen durch die Planung bestehende Gewerbebetriebe besser abgebildet und Handlungsräum für betriebliche Modernisierungen und Erweiterungen abgesteckt werden. Im Plangebiet bestehen auch Potentiale für Nachverdichtungen, vor allem innerhalb des Karrees zwischen der Poststraße und der Hauptstraße. Hier könnten mehrere Wohneinheiten auf bisher unbebauten Grundstücken entstehen. Dies wird allerdings durch die vorliegende Änderung weder verhindert noch erweitert, es werden lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen konkretisiert.

Unter Bezugnahme auf den Gebietscharakter wird die weitere Ausnutzbarkeit über eine offene Bauweise, die Gebäudeängen bis 50 m zulässt sowie über Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen eine vorhandene Gebäudeflucht von 5 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Schloßstraße abbildet. Unterschreitungen dieser Abstände im Bestand werden durch die Baugrenzen ebenso berücksichtigt, wie in früheren Änderungsverfahren erfolgte Anpassungen der Baugrenze (2. Änderung, Schloßstraße). Bauordnungsrechtliche Voraussetzungen zur möglichen Unterschreitung von seitlichen Grenzabständen bleiben hiervon unberührt und bilden die Grundlage dafür.

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.

Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlage von 5 m² Strauchhecke je angefangener 15 m² versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Von einer zentralen, umfänglichen Kompensation sieht die Gemeinde im vorliegenden Fall ab, da nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang und ob überhaupt weitere Versiegelungen zum Tragen kommen.

Im ursprünglichen Plan wurden bestehende Gehölze im Geltungsbereich mit einer Mindestgröße als zu erhalten festgesetzt. Diese Pflanzbindungen werden fortgeführt, sofern diese Gehölze noch vorhanden sind. Es wird außerdem darauf aufmerksam gemacht, dass die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwülper hiervon unbenommen gilt.

Ebenfalls im Urplan wurden zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung für den zentralen Bereich des Ortskerns von Groß Schwülper die Dächer (Form, Neigung, Farbe, Material), Fassaden, Fenster, Kragdächer, Markisen, Werbeanlagen, Warenautomaten, Einfriedungen und Vorgärten durch eine Bauvorschrift reglementiert. Diese Gestaltungsvorschrift wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls überarbeitet und erheblich vereinfacht. Bspw. Vorgaben bezüglich der Fenster, Kragdächer, Markisen werden nicht länger als erforderlich bzw. gerechtfertigt angesehen. Die Vorschriften hinsichtlich der Werbeanlagen wurden liberalisiert. Hinzugekommen sind aus gegebenem Anlass Regelungen zum klimafreundlichen Bauen.

Die getroffenen Gestaltungsvorschriften für die baulichen Anlagen ordnen sich ggf. bestehenden baudenkmalrechtlichen Vorgaben unter.

2.2 Verkehrliche Belange

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet ist baulich bereits größtenteils umgesetzt und die Grundstücke sind durch die Schloßstraße, die Hauptstraße und die Poststraße bereits erschlossen.

Der Erschließung des Innenbereiches im bebauten Karree zwischen der Poststraße und der Hauptstraße erfolgt erstmalig durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Anlieger.

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

2.3 Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 18.09.2024 mitgeteilt, dass durch die innerörtliche Nachverdichtung neu errichtete Wohnanlagen voraussichtlich über nichtöffentliche Zuwegungen erschlossen werden. Die Nutzer dieser Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- und Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

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. Eine gegebenenfalls stattfindende Nachverdichtung von Flächen würde die Einbindung in diese Systeme bedingen.

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

Die Bodenarten im Plangebiet (überwiegend Parabraunerden und Gleye) ergeben zunächst keine guten Ausgangsbedingungen für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Freiflächen – eingedenk der Versiegelungszahlen. Aus diesem Grund ist eine Bewirtschaftung auf den Freiflächen im Zuge der Genehmigung darzulegen und gutachterlich nachzuweisen, dass Konzept ist in Abstimmung mit dem Wasserverband festzulegen. Andernfalls sind Maßnahmen auf den Grundstücken zu ergreifen, dass sich planbedingt die Abflussmenge des Niederschlagswassers von den Grundstücken nicht erhöht (Retention).

Im Planungsbereich befinden sich Anlagen der **Telekom**, von **Vodafone** und der **LSW** (Stellungnahmen vom 16.08.2024, 10.09.2024 und 21.08.2024). Die konkrete Lage der Anlagen wurde nicht mitgeteilt. Sie ist bei Tiefbauarbeiten beim Träger abzufragen. Der Betrieb und die Durchführung erforderlich Betriebsarbeiten an den Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten. Außerdem gelten die jeweiligen Schutzanweisungen der Betreiber.

Die Anlagen der LSW dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

2.4 Brandschutz

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

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 18.09.2024 folgende Hinweise mitgeteilt:

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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:

Mischgebiet (MI) 3x [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) 1x [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,5, GFZ: 1] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) 3x [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Mischgebiet (MI) 3x mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) 1x mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) 3x mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten- netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Lösch- wasserbrunnen, 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 entspre- chenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwas- serversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätz- lich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwas- sermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Ob- jektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrt- ten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Ge- samtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr-und Rettungs- fahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Ver- bindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuer- wehr).

3.0 Umweltbelange

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

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Auf die Vorprüfung des Einzelfalls kann auch deshalb verzichtet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

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

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,11 ha, der in vollem Umfang bestehende Mischgebiete im zentralen Bereich der historischen Ortslage von Groß Schwülper erfasst. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 bis 0,6 in den Mischgebieten inkl. der Überschreitung durch Nebenanlagen 1,99 ha, wovon aber der höchstüberwiegende Anteil bereits realisiert sein dürfte. 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 unter Überprüfung der Regelungen aus dem Urplan aus dem vorhandenen Bestand und den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Bereich abgeleitet. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Siedlungszusammenhang von Groß Schwülper.

Der Plangeltungsbereich ist ebenfalls vollständig von der vorhandenen, bebauten Ortslage von Groß Schwülper umgeben. Insgesamt ist das Areal durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Aufgrund der Anpassungen der bauleitplanerischen Regelungen ist zwar eine Zunahme der baulichen Nutzung nicht auszuschließen, diese wird aber keine gebietsuntypischen oder erheblichen Beeinträchtigungen auslösen.

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 siedlungsgewöhnnte Arten bieten. Des Weiteren wurde darauf geachtet, Pflanzbindungen für bestehende Gehölze im Plangebiet weiterzuführen.

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 m² versiegelter Grundfläche durch Hauptgebäude jeweils 5 m² Pflanzstreifen anzulegen.

Zusätzlich erachtet es die Gemeinde im vorliegenden Fall für sinnvoll, klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die lokalen Eingriffe zu

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 ein funktionierender Stoffausgleich weiterhin ermöglicht. Hinzu kommen Erleichterungen bspw. bei der Umsetzung von Photovoltaik – oder Solarthermie-Anlagen.

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.

3.2 Altablagerungen/ Erdfallgefahr

Hinsichtlich der Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet sind der Gemeinde keine konkreten Informationen bekannt, die einen gesonderten Verdachtsmoment begründen. Eine Luftbildauswertung wurde nicht durchgeführt, es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung (LGLN)** hat mit Stellungnahme vom 16.08.2024 mitgeteilt, dass im Zweiten Weltkrieg das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen war. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Schreiben vom 17.09.2024 auf Folgendes hingewiesen:

Der Standort liegt im Randbereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Salzstockhochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/ oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/ Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o. g.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter [> Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

Sollte eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nicht durchgeführt werden, sind die vom Landesamt mitgeteilten Erdfallgefährdungskategorien maßgebend. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass die baulichen Untergrundbedingungen keine signifikanten Erschwernisse auslösen, weil das Gebiet bereits existiert und einen Teil der bestehenden Ortslage von Gr. Schwülper bildet. Im näheren Umfeld sind keine Erdfälle bekannt.

Nach den Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems stehen im Plangebiet überwiegend nicht hebungs- und setzungsempfindliche Böden an. Lediglich in einem kleinen Teilareal, im Bereich der Poststraße, können auch Böden mit geringen bis mittleren Setzungstendenzen auftreten.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

3.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Änderung ergeben sich nicht, da die Planung den bestehenden Gebietscharakter fortführt, der sich auch im vorhandenen Bebauungszusammenhang widerspiegelt. Auch haben sich seit Aufstellung des Urplans keine grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen ergeben, die eine Neubeurteilung erforderlichen machen würde. Die Gemeinde geht aufgrund der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen davon aus, dass betriebliche Nutzungen im Plangebiet durch Genehmigungen abgesichert sind.

3.4 Denkmalschutz

Die Kreisarchäologie hat mit Stellungnahme vom 18.09.2024 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Bestandteil der historischen Ortslage des Dorfes Groß Schwülper ist. Der Ortsname *Suibbo* (= Schwülper) erscheint bereits im späten 8. Jahrhundert, lässt sich aber nicht eindeutig Groß oder Klein Schwülper zuordnen. Aus dem Ort liegen Bodenfunde ab dem 12. Jahrhundert vor. Bei Erdarbeiten in der historischen Ortslage ist daher mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.“

Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde/Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

In der Umgebung des B-Plans befinden sich außerdem mehrere Denkmale. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstößen würde.

Grundsätzlich sind Fassaden–Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig.

RAL 7016 (Anthrazitgrau) und RAL 7021 (Schwarzgrau) werden seitens der Denkmalpflege als Farbtöne für die Dacheindeckung von Gebäuden in der Umgebung von Denkmalen abgelehnt.

Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Satteldach.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiete GRZ 0,4	1,69 ha	41 %
versiegelte Fläche inkl. Überschreitung (60 %)	1,01 ha	24,5 %
Freiflächen (40 %)	0,68 ha	16,5 %
Mischgebiete GRZ 0,5	0,30 ha	7 %
versiegelte Fläche inkl. Überschreitung (75 %)	0,23 ha	5 %
Freiflächen (25 %)	0,07 ha	2 %
Mischgebiete GRZ 0,6	1,96 ha	48 %
versiegelte Fläche inkl. Überschreitung (80 %)	1,57 ha	38 %
Freiflächen (20 %)	0,39 ha	10 %
Verkehrsflächen	0,16 ha	4 %
Planbereich	4,11 ha	100 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage im historischen Ortskern von Groß Schwülper. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung für den zentralen Bereich des Ortskerns von Groß Schwülper wurden die Dächer (Form, Neigung, Farbe, Material), Fassaden, Fenster, Kragdächer, Markisen, Werbeanlagen, Warenautomaten, Einfriedungen und Vorgärten durch eine Bauvorschrift im Urplan reglementiert. Diese Gestaltungsvorschrift wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls überarbeitet und erheblich vereinfacht. Bspw. Vorgaben bezüglich der Fenster, Kragdächer, Markisen werden nicht länger als erforderlich bzw. gerechtfertigt angesehen. Die Vorschriften hinsichtlich der Werbeanlagen wurden liberalisiert. Hinzugekommen sind aus gegebenem Anlass Regelungen zum klimafreundlichen Bauen.

Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt aber auch die Ansprüche zeitgemäßen Bauens und modernen Planungsstandards Rechnung trägt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Einwirkungsbereich baudenkmalrechtlich geschützter Bereiche. Es können daher denkmalschutzrechtliche Belange bei gestalterischen Vorgaben zum Tragen kommen. Diese gelten unmittelbar. Im Umfeld von Baudenkmalen sollten die geplanten Neubauten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Satteldach.

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 Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Vorgärten.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Groß Schwülper sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachneigungen der Hauptgebäude stellt sicher, dass das Ortsbild in der Formensprache und 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 Rotorange, Feuerrot, Korallenrot, Braunrot, Rotbraun, Kastanienbraun, Anthrazitgrau, Schwarzgrau sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

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

Für bauliche Nebenanlagen wie bspw. Carports oder Garagen sowie untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers ab einer gewissen Größe werden ge-

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

stalterische 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 Groß Schwülper sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, wird bestimmt, dass aneinandergebaute Häuser (Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten) hinsichtlich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten sind.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn hat mitgeteilt, dass in der Umgebung von Baudenkmälern für die Dacheindeckungen rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig sind.

RAL 7016 (Anthrazitgrau) und RAL 7021 (Schwarzgrau) werden seitens der Denkmalpflege als Farbtöne für die Dacheindeckung von Gebäuden in der Umgebung von Denkmälern abgelehnt.

Zu § 3: Die Regelungen bezüglich der Material- und Farbgestaltung der Fassaden bedienen sich ebenfalls an den maßgeblich prägenden Gestaltungen im historischen Dorfkern, deren Bild erhalten werden soll. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die neu entstehenden Gebäude auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung der dörflich geprägten Ortslage von Groß Schwülper einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises weist darauf hin, dass in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmälern grundsätzlich Fassaden–Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig sind.

Den Belangen wird im konkreten Genehmigungsverfahren Rechnung getragen, sollten denkmalschutzrechtliche Belange berührt werden.

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: Werbeanlagen und Warenautomaten erfüllen den Zweck, dass sie vom Sinngehalt her den Betrachter auf sich aufmerksam machen sollen. Damit sie aber nicht durch übermäßige Formate oder schrille Gestaltungselemente die Umgebung und Architektur dominieren, werden im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschrift Rahmenbedingungen für die Wahrung der Verhältnismäßigkeit vorgegeben.

In Anlehnung an die Umgebung, werden Vorgaben und Regelungen zum zulässigen Umfang, der Ausführung und Stätte von Werbeanlagen getroffen. Diese sind auch im Hinblick auf den vorhandenen und weiterhin gewollten Gebietscharakter erforderlich.

Zu § 6: Ebenfalls straßenraumprägend für den Betrachter für diesen Bereich der Ortslage von Groß Schwülper sind die Vorgärtenbereiche zwischen den Hauptbaukörpern und den öffentlichen Verkehrsflächen, denen sie zuzuordnen sind.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass dieses ortsbildprägende Element auch zukünftig erhalten wird und die Vorgärten nicht durch ein hohes Maß an Versiegelungen für Wege und Stellplätze ein stark überbauten Charakter entwickeln.

Zu § 7: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- (wird nach dem Planverfahren ergänzt) -

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

7.3 Veröffentlichung des Entwurfs/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist aufgrund der Überschaubarkeit der Planung in der Zeit vom 19.08.2024 bis zum 18.09.2024 auf der Internetseite der Gemeinde stattgefunden. Zusätzlich haben die Unterlagen in diesem Zeitraum in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme ausgelegen.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 16.08.2024 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Verfahrensfrist aufgefordert.

Im Zuge der Veröffentlichung haben sich aufgrund von Stellungnahmen Änderungen für Planinhalte ergeben, weshalb eine erneute Veröffentlichung der überarbeiteten Planung erforderlich wird.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Es wurden konkret Vorgaben aus dem Denkmalschutz in den Regelungskatalog nachrichtlich aufgenommen. Für den Bereich der Poststraße 1 wurde die maximale Bauhöhe unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung angepasst. In vorherigen Änderung erfolgte Anpassungen der überbaubaren Grundstücksgrenzen werden fortgeführt.

Die Pflanzbindungen für Bäume im Bebauungsplan wurden anhand einer Abgleichung mit den vorhandenen Beständen angepasst.

Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Planinhalten abgegeben werden dürfen. Die Dauer der Auslegung, die Frist zur Stellungnahme wird aufgrund der überschaubaren Änderungen bzw. Ergänzungen angemessen auf 2 Wochen verkürzt.

7.4 Erneute Veröffentlichung/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom bis zum stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber dem vorangegangenen Verfahrensschritt als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurden mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2024 bis 18.09.2024 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom bis zum veröffentlicht.

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

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeisterin)