

Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



Der Bürgermeister

info@gemeinde-schwuelper.de

Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Hauptstraße 11, 38179 Schwülper

03.05.2021

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

**Bebauungsplan der Innenentwicklung "Verlängerung Bruchkamp" mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Schwülper, Ortschaft Walle, Landkreis Gifhorn
- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage darge-
stellte Gebiet**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 die Entwürfe des Bebauungsplans „Verlängerung Bruchkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Zudem hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

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

Ort und Dauer der Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB entnehmen Sie bitte beiliegender Bekanntmachung.

Die vollständigen Bauleitplanunterlagen sind gem. § 4a Abs. 4 BauGB auch in das Internet eingestellt und können unter der Internetadresse www.gemeinde-schwuelper.de eingesehen werden. 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. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme direkt an: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR, 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 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


.....
(Bürgermeister)

Anlagen

VERTEILER

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

"Verlängerung Bruchkamp" mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Gifhorn, Fachbereich Bauwesen, Steinweg 1, 38518 Gifhorn
ortplanung@gifhorn.de + [Papierexemplare](#) 7-fach
2. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de + [Papierexemplar](#)
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 ([Unterlagen größer als DIN A 3 zusätzlich 1x Papierexemplar](#))
5. Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 – Straßenrecht/Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig
anbau@fbs.bund.de
6. Autobahn GmbH des Bundes (AdB), Niederlassung Nordwest, Bödekerstraße 1, 30161 Hannover
nordwest@autobahn.de
7. NLWKN – Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Rudolf-Steiner-Straße 5, 38120 Braunschweig
Annegret.Mai@NLWKN-BS.niedersachsen.de; Sven.Glodiok@nlwkn.niedersachsen.de
8. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn
info@wvg.de
9. Regionalverband Großraum Braunschweig, Aramax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
info@regionalverband-braunschweig.de
10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de
11. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
gifhorn@remondis.de
12. Wintershall Dea Deutschland GmbH, Schülinger Straße 21, 27299 Langwedel-Holtebüttel
plananfragen@wintershalldea.com
13. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover
Landabteilung@ExxonMobil.com
14. Gasunie Deutschland Services GmbH, Pelikanplatz 5, 30177 Hannover
plananfragen@gasunie.de
15. Neptune Energy Deutschland GmbH, Postfach 13 60, 49803 Lingen (Ems)
anfrage@neptunenergy.de
16. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover
mcorsini@vermilionenergy.com
17. LEE Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V. Herrenstraße 6, 30159 Hannover
info@lee-nds-hb.de
18. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück
info@abwasserverband-bs.de

Stand: § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

19. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig
wsa-mlk-esk@wsv.bund.de
20. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenweg 1a, 38154 Königslutter
[nur Postexemplar](#)
21. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau
Hubertus.Koehler@t-online.de
22. ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
BST.Braunschweig.FG2@LWK-Niedersachsen.de
24. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
25. Deutsche Telekom Technik GmbH, Team Planung, Projektierung und Baubegleitung, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de
26. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 2, 22297 Hamburg
d.philipp@dfmg.de
27. Deutsche Post AG, Zentrale – Az. 772-3, Herrn Heinemann, 53250 Bonn
[nur Papierexemplar](#)
28. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, KTB, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com
29. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover
koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de
30. WOBCOM GmbH, Heßlinger Straße 1-5, 38440 Wolfsburg
info@wobcom.de
31. LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
info@lea-niedersachsen.de
32. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
toeb.ni@bundesimmobilien.de
33. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de + [Papierexemplar](#)
34. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNGV), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover
info@lnvg.de
35. LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG, Betrieb Fallersleben, 38432 Wolfsburg
netzplanung@lsw-netz.de
36. Nds. Forstamt Unterlüß, Weyhäuser Straße 15, 29345 Unterlüß
poststelle@nfa-unterlue.niedersachsen.de
37. LGN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
kbd-postfach@lgn.niedersachsen.de

38. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover
bpold.hannover@polizei.bund.de
39. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
40. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg
bauleitplanung@hkw-bls.de
41. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg
service-wob@lueneburg.ihk.de + Papierexemplar
42. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig
info@fhbwe.de
43. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn
service@vlg-gifhorn.de
44. Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
beate.rischer@bistum-hildesheim.de
45. Kirchenamt in Gifhorn, Eyßelkamp 4, 38518 Gifhorn
KA.Gifhorn@evika.de
46. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn
Helmstedt@arbeitsagentur.de
47. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig
poststelle@nlbl.niedersachsen.de
48. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn
poststelle@pi-qf.polizei.niedersachsen.de
49. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn, Am Schlossgarten 6, 38518 Gifhorn
Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de
50. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
leitungsauskunft@avacon.de
51. TenneT TSO GmbH, Eisenbahn längsweg 2a, 31275 Lehrte-Ahlt
fremdplanung-zn@tennet.eu
52. Purena GmbH, Ohrsleber Weg 5, 38364 Schöningen
silke.tuster@purena.de
53. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Hauptstraße 15, 38527 Meine
[nur Papierexemplar](mailto:nur_Papierexemplar)
54. Samtgemeindebürgermeister als Örtlicher Zivilschutzleiter, über: Samtgemeinde Papenteich
[nur Papierexemplar](mailto:nur_Papierexemplar)
55. Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung, Hauptstraße 15, 38527 Meine
[nur Papierexemplar](mailto:nur_Papierexemplar)

Sonstige Interessenverbände

- IV1 KONU, Frau Stefanie Hillmann, Lüben 29, 29378 Wittingen
kunu@gmx.de
- IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de
- 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, Hauptstraße 11, 38179 Schwülper

Bekanntmachung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung "Verlängerung Bruchkamp" mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Schwülper, Ortschaft Walle, 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 24.03.2021 die Entwürfe des Bebauungsplans „Verlängerung Bruchkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Zudem hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Ziel der Planung ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen in dem Plangebiet erstmalig zu definieren und Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Von einer Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - wie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB). Die Öffentlichkeit wird mit der vorliegenden Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 unterrichtet.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung den Entwürfen des Bebauungsplans der Innenentwicklung, der örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 zweiter Halbsatz die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 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.

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

Die Auslegung des Planentwurfs und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen findet in der Zeit vom

04.05.2021 bis einschl. 04.06.2021

in der Verwaltung der Gemeinde Schwülper, Hauptstraße 11 in 38179 Schwülper während der Dienststunden statt.

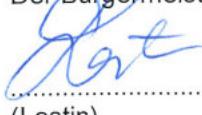
Unter Bezugnahme auf die derzeitigen Einschränkungen im Bereich der öffentlichen Verwaltungen durch das Corona-Virus kann nach telefonischer Anmeldung oder zu den regulären Sprechzeiten im Vorraum der Gemeindeverwaltung in die Planunterlagen Einsicht genommen werden. Auskünfte werden per Mail unter info@gemeinde-schwuelper.de und telefonisch unter 05303/ 5082770 erteilt.

Die vollständigen Bauleitplanunterlagen sind gem. § 4 a Abs. 4 BauGB auch in das Internet eingestellt und können unter der Internetadresse www.gemeinde-schwuelper.de eingesehen werden.

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. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Schwülper, den 23.04.2021

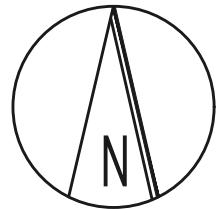
Der Bürgermeister


.....
(Lestin)



ausgehängt: 26.04.2021

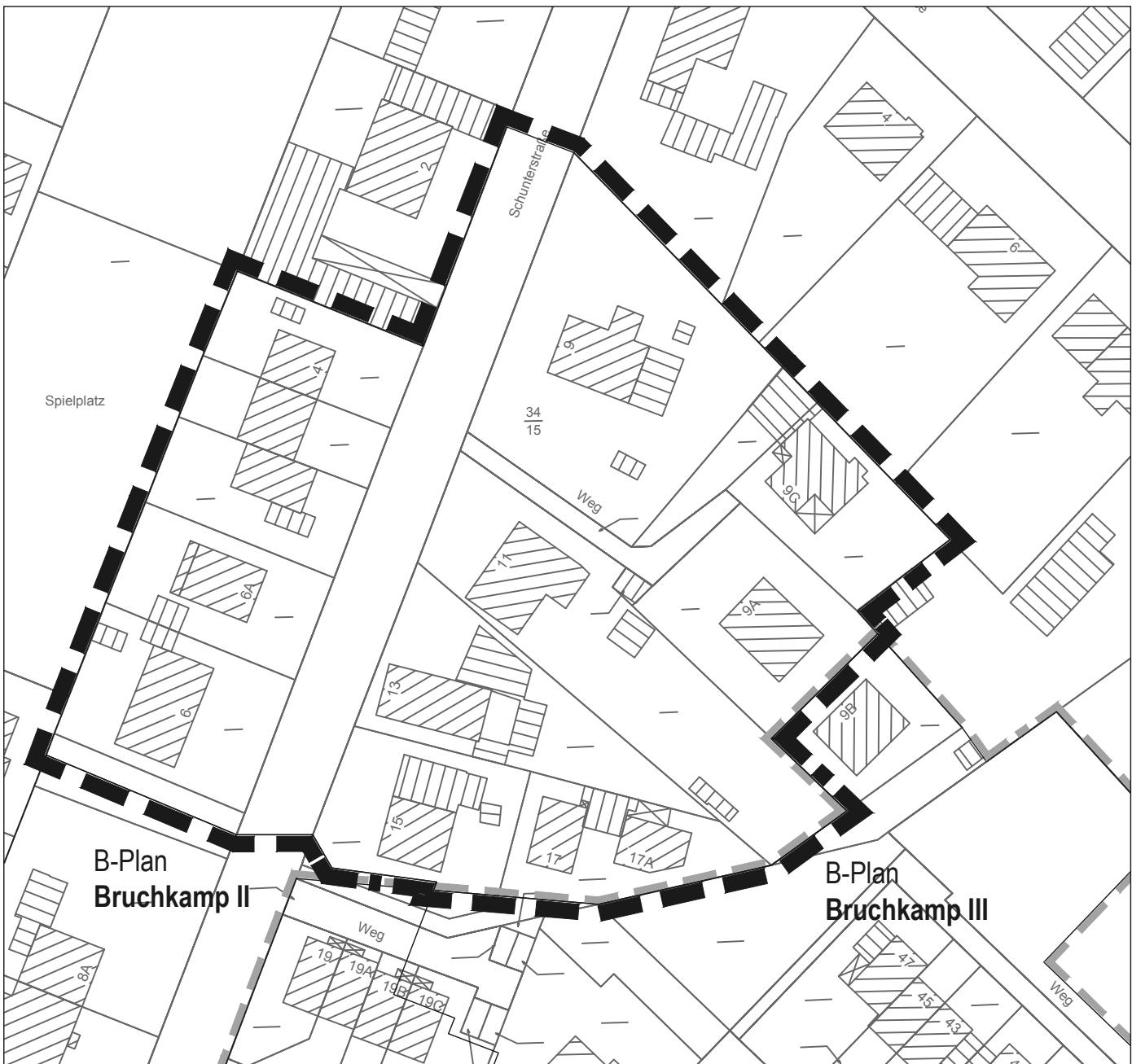
abgenommen:



Bebauungsplan der Innenentwicklung
Verlängerung Bruchkamp
mit örtlicher Bauvorschrift

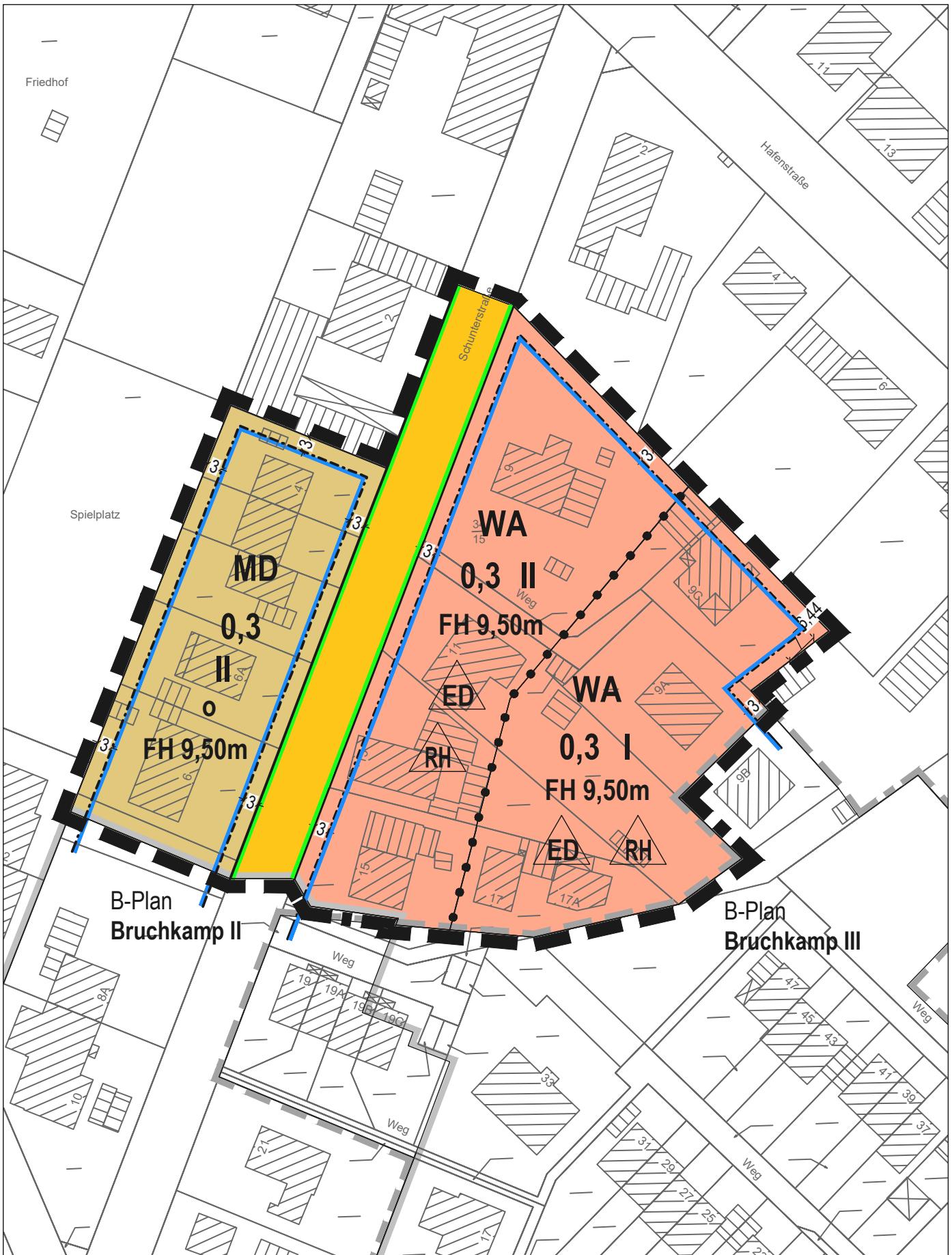
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
© (2019) 

Gebietsabgrenzung



© OpenStreetMap - Mitwirkende

Das Plangebiet befindet sich im Norden der
bebauten Ortslage Walle, wie dargestellt.



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© (2019)



**Gemeinde Schwülper
Ortschaft Walle**

Verlängerung Bruchkamp mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

MD

Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,50m

Firshöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

RH

nur Reihenhäuser zulässig

O

Offene Bauweise

—

Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

**Gemeinde Schwülper
Ortschaft Walle**

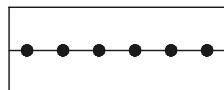
**Verlängerung Bruchkamp
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruchkamp III"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruchkamp II"

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den Dorfgebieten (MD) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.2 In den Dorfgebieten (MD) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

2.1 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.

Höhen baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB)

2.2 Bezugspunkt für die Höhenangabe der Gebäude ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche der Schunterstraße 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.

Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.3 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anlagen die nach Landesbaurecht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Walle

Verlängerung Bruchkamp
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

3 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 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 wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche,
 - b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort - und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.
- 3.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

4 Ver- und Entsorgung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Freiflächen der Grundstücke im Plangebiet zu versickern, auf denen es zur Errichtung neuer Anlagen kommt. Sollte eine Versickerung 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 bisherigen Versiegelungsgrades 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.

Hinweise

Eine Schwermetallbelastung der Böden im Plangebiet ist aufgrund der Lage im Flussauenbereich der Oker nach den Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nicht gänzlich auszuschließen. Die Bauherren und Eigentümer sollten daher besondere Sorgfalt im Umgang mit den Böden walten lassen.

Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht für das gesamte Plangebiet bescheinigt werden. Aus diesem Grund ist bei neuen Bauvorhaben eine Sondierung durchzuführen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

**Gemeinde Schwülper
Ortschaft Walle**

**Verlängerung Bruchkamp
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

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 das Dorfgebiet und die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Verlängerung Bruchkamp". 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.

§ 2 Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
- (2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.
- (4) 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)
- (5) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 (4) dieser ÖBV.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) In dem Dorfgebiete und 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 Straßenseite der Grundstücke 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 nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

§ 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
Ortschaft Walle**

**Verlängerung Bruchkamp
mit örtlicher Bauvorschrift**

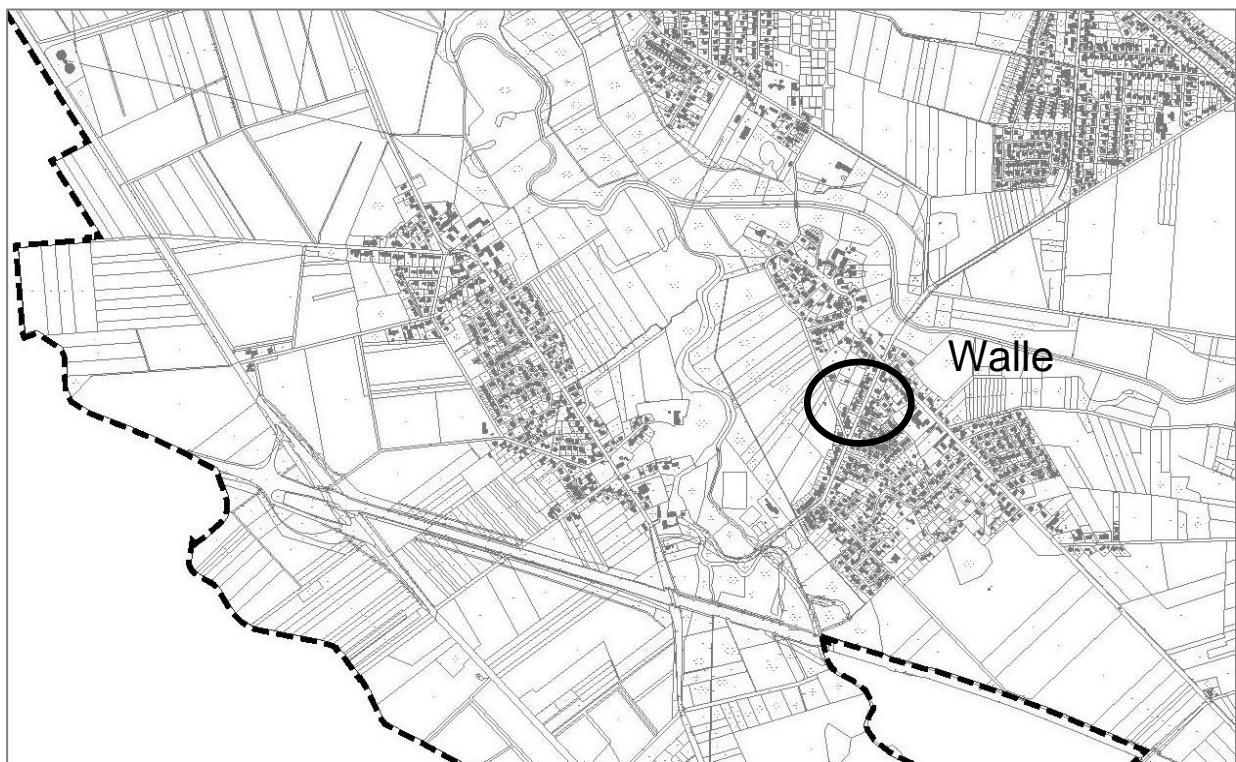
Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Verlängerung Bruchkamp" mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: 04/ 2021
§§ 13a / 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, 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, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	8
2.2 Verkehrsflächen	9
2.3 Ver- und Entsorgung	10
2.4 Brandschutz	10
2.5 Altablagerungen	11
2.6 Denkmalschutz	11
2.7 Belange der Landwirtschaft	12
3.0 Umweltbelange	13
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	13
3.2 Auswirkungen der Planung	14
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	14
5.0 Flächenbilanz	15
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens	16
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
7.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	16
8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	16
8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	16
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	17
10.0 Verfahrensvermerk	17

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Schwülper liegt im Südwesten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelpunkten Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 04.11.2020 rd. 7.300 Einwohner, wovon ca. 1.550 Einwohner auf den Ortsteil Walle entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.685 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). Der Planbereich befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Waller an der Schunterstraße.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Nordosten gelegene Niederung der Schunter und die westlich verlaufende Oker. Es handelt sich um Gewässer I. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Die Planung berührt diese Festlegungsbereiche allerdings nicht.

Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft begrenzt. Diese sind im Osten teilweise überlagert mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn A 2, Kreisstraße K 56/ K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Ziel der Planung ist es, für den Geltungsbereich erstmalig das Bauplanungsrecht abschließend im Sinne einer Bestandserfassung und planerischen Ausrichtung zu regeln und Nachverdichtung durch eine geplante Reihenhausbebauung nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu steuern, das Plangebiet ist als der vorhandene Siedlungsbereich in den Darstellungen des RROP enthalten. Westlich des Plangebietes entlang der Okeraue befinden Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Natura 2000 und den Hochwasserschutz, gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für die Erholung an. Eine direkte Betroffenheit mit Hinblick auf das Planungsziel ist allerdings nicht gegeben.

Mit der Planung soll zum einen Art und Maß der baulichen Nutzung für diesen Siedlungsteil von Walle abschließend festgelegt werden, um zum anderen die weitere bauliche Entwicklung zu steuern, sodass zukünftige Nachverdichtungen und Baulücken schließungen wie jetzt anstehende Errichtung einer Reihenhausbebauung im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung nach den Vorstellungen der Gemeinde stattfinden.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

In der Gemeinde Schwülper, unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) und der Stadt Braunschweig besitzt Walle 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 Teifunktion, die Groß Schwülper übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule und Oberschule) ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Walle verfügt ebenfalls über eine Kindertagesstätte. Die Grundschule wird künftig in Groß Schwülper besucht. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und durch die geplante Reihenhausbebauung nur wenige neue Wohneinheiten entstehen werden, ist die Planung im Kontext einer örtlichen Bedarfsdeckung zu beurteilen und läuft auch diesbezüglich nicht den raumordnerischen Vorgaben zuwider. Dem Ortsteil Walle wird keine Zentralitätsfunktion zugewiesen und ist somit hinsichtlich der Wohnerweiterungen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung überwiegend bauleitplanerisch gesicherte Flächen bzw. den 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 8. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.02.2020 wirksam ist.

Der Geltungsbereich ist als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche enthalten. Da die Planung die Ausweisung von Dorfgebieten und allgemeinen Wohngebieten vorsieht und der Flächennutzungsplan auch nicht parzellenscharf ist, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen. Ungeachtet dessen könnte im Rahmen einer Berichtigung die Darstellung an die Festsetzungen angepasst werden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Planbereiches erlassen, diese wurde Bekannt gemacht und tritt nach Ablauf der Frist aus Kraft oder sobald der vorliegende Bebauungsplan Rechtskräftig wird.

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Dabei sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Die Gemeinde entspricht dem, indem durch die vorliegende Planung Flächen für Wohnungen unter Berücksichtigung der örtlichen Landwirtschaft im Innenbereich planungsrechtlich erfasst und Potentiale für Nachverdichtungen im Rahmen städtebaulicher geordneter Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem baulichen Bestand sowie aus angrenzend bereits bestehenden Bebauungsplänen abgeleitet, hierbei wurde durch die Festlegung eines Dorfgebietes auch auf land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht genommen. Die Planung hat zum einen zum Ziel, eine bauliche Nachverdichtung auch mit Reihenhäusern zu ermöglichen, wie sie in der

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Nachbarschaft bereits umgesetzt wurden. Zum anderen soll dieser bisher unbeplante Bereich nun erfasst und definiert werden. Dies geschieht in Anlehnung an die südlich bis südöstlich angrenzend bereits rechtskräftigen Bebauungspläne „Bruchkamp II“ (30.08.1977), der in der 2. Änderung (31.10.2007) wirksam ist und „Bruchkamp III“ (31.12.1982), der in der 1. Änderung wirksam ist.

Der Umfang der Versiegelung wird planbedingt zunehmen, insgesamt bewegen sich die möglichen Überbauungen durch Hauptanlagen unter 20.000 m².

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 wird hier Gebrauch gemacht.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist auch deshalb möglich, da nur Flächen im Innenbereich einbezogen werden und die Planaufstellung vordringlich der Bereitstellung von Wohnraum zum Ziel hat.

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 Walle in einer Entfernung von ca. 100 m.

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.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen, um die erforderlichen Einstellplätze auf das erfahrungsgemäß notwendige Maß zu erhöhen, da die Mitteilungswerte für diese Region zu niedrig sind. Ziel ist es, dass die Fahrzeuge der Nutzer auf dem Grundstück geparkt werden und der Straßenraum für Besucher o.ä. zur Verfügung steht. Des Weiteren werden die Dächer und Einfriedungen in Bezug auf eine einheitliche Gestaltung im bestehenden Siedlungsgefüge von Walle geregelt.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugsweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Hierbei steht vor allem leerstehende Bausubstanz zu Wohnzwecken im Fokus der Gemeinde. 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 sichergestellt werden.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im zentralen Bereich vom Ortsteil Walle ein bestehender Bebauungszusammenhang erstmals planerisch erfasst und definiert sowie eine Nachverdichtung durch eine Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Diese Baulückenschließungen sollen in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen, deshalb wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

Durch die Planung wird es nur zu einer geringfügigen Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Walle kommen, da die Flächen bereits im planungsrechtlichen Rahmen hinsichtlich ihrer Überbauung weitgehend ausgeschöpft wurden. Grundsätzlich ist es dennoch das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich ist. Dies ist anlassbezogen im Einzelfall durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen.

Es befinden sich im Umgebungsbereich des Plangebiet Betriebsstätten der Landwirtschaft. Zur Berücksichtigung dieser Situation, erfolgt westlich der Schunterstraße die Festsetzung von Dorfgebieten. Die Areale östlich der Schunterstraße, die sich überwiegend durch Wohnnutzungen auszeichnen, werden als allgemeines Wohngebiet klassifiziert.

Insgesamt sind land- und forstwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

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

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper und hier insbesondere der Ortsteil Walle im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl gestärkt.

Durch den Bebauungsplan wird es nur zu einer geringen Zunahme der Überbauung für den Plangeltungsbereich kommen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 wären im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Da die Gemeinde im Sinne des Naturschutzes einen Ausgleich im vorliegenden Fall allerdings für notwendig erachtet, wird dennoch ein grundstücks- und versiegelungsbezogener Ausgleich in Bezug auf die Hauptanlagen festgesetzt. Es ist insofern nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch die geplante Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher unbebaut waren oder den planungsrechtlichen Rahmen für Versiegelungen ausgeschöpft haben. Daher ist das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sofern die Entsorgungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen und Wege dem Grunde nach bereits gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im zentralen Bereich von Walle entlang der Schunterstraße für das vorhandene Gebiet eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes erfolgen und der städtebauliche Rahmen für künftige Nachverdichtungen geregelt werden, da auch Reihenhausbebauungen wie im Bruchkamp nicht ausgeschlossen werden sollen.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 1,12 ha große Gebiet Baufenster sowie Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, Versiegelungsgrad, Gebietskategorie usw. vorgegeben.

2.1 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 bebaute Areal als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde, für das bebaute Areal östlich der Schunterstraße.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Baugebieten wird 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.

Des Weiteren nimmt die Gemeinde eine Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO vor. Für den straßenbegleitenden Teil der allgemeinen Wohngebiete sowie für die Dorfgebiete soll die Errichtung von Bebauungen mit 2 Vollgeschossen zukünftig möglich sein, um auch der Entwicklung verdichteter Wohnformen nicht entgegenzu-stehen wohingegen die hinterliegenden Flächen mit nur einem Vollgeschoss städtebaulich dahinter zurückbleiben sollen. Ungeachtet dessen wird mit 9,50 m zum Bezugspunkt die absolute Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet abschließend be-grenzt, um die nachbarschaftliche Situation zu würdigen.

In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dächern soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer dreigeschossi-gen Bauweise vermitteln.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung der Baugebiete 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. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Mindestabstand von 3 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches sowie zur Schunterstraße definiert. In den angrenzend vorhan-den Bebauungsplänen waren für die der Schunterstraße zugewandten Grundstücksseiten, die an der Straße liegen, größere Abstände vorgegeben. Dies wird aber vor dem Hintergrund der Ermöglichung von Nachverdichtungen nicht weiterverfolgt.

Da es in der Vergangenheit häufig zu Problemen in der Praxis bei der Realisierung von Stellplätzen gekommen ist, wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze, Garagen und sonstige Anlagen ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zugelassen sind.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

In dem Bereich von Walle ist es teilweise bereits zur Entstehung von Reihenhausbebauung gekommen, dies soll auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird diese Bauweise, welche eine Überschreitung der üblichen Gebäudelängen sowie eine Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände zulässt, festgesetzt.

Die Gemeinde möchte hiermit ein Potential heben, was eine Zunahme des entstehenden Wohnraums verspricht, allerdings sind nach wie vor in den allgemeinen Wohngebieten auch die üblichen Einzel- und Doppelhäuser planungsrechtlich zugelassen.

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

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Walle sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Walle geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Walle sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung.

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Der Teil des Plangebietes westlich der Schunterstraße, befindet sich deutlich stärker im Einflussbereich landwirtschaftlicher Nutzungen und wird daher im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet nach wie vor für eine gleichberechtigte Nutzung durch Wohnbebauung und dorftypische Land- und Forstwirtschaft sowie nicht störende Gewerbebetriebe usw. vorzuhalten, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Hiermit wird auch die höhere Toleranz gegenüber denen aus der Landwirtschaft entstehenden Immissionen zum Ausdruck gebracht. In der Nachbarschaft vorhandene Nutzungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollen somit in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht über Gebühr beschränkt werden.

Um allerdings auch dem hohen Grad an Wohnnutzungen hier und in der Umgebung Rechnung zu tragen, wird in dem Dorfgebiet die Nutzung durch stark landwirtschaftlich geprägte Betriebe in der Folge ausgeschlossen. Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der nur geringen Toleranz gegenüber entsprechenden Einrichtungen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Unter Bezugnahme auf den Gebietscharakter wird eine offene Bauweise festgelegt, welche die Gebäudelängen auf bis zu 50 m beschränkt. Weitere Einschränkungen scheinen nicht erforderlich zu sein.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet ist baulich bereits umgesetzt und die Grundstücke sind durch die bestehenden Straßen, Stichwege und private Fahrwege erschlossen. Die bestehende Schunterstraße wird als Verkehrsfläche erfasst. Anliegerstraßen und private Wege können auch innerhalb der Baugebietsfestsetzungen aufgehen, es ist hier zunächst kein Grund für eine andere Ausweisung erkennbar.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Unter Bezugnahme auf eines der Planungsziele, eine Nachverdichtung durch eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen, 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.

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 bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

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

Das anfallende Oberflächenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, wenn die Möglichkeit dazu aufgrund des Flurabstandes und der Bodendurchlässigkeit gegeben ist. 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.

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

Da zum jetzigen Zeitpunkt allerdings völlig unklar ist, ob, in welchem Umfang und an welchen Stellen es zu baulichen Nachverdichtungen im Plangebiet kommen wird, sieht die Gemeinde von einer vollständigen Untersuchung der Böden und hydraulischen Möglichkeiten für das Plangebiet aus Kostengründen ab. Baugrund- und Bodengutachten sind daher anlassbezogen von den Bauherren zu erstellen und als Grundlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bezogen auf das entsprechende Baugrundstück vorzulegen.

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.

Da sich das Plangebiet zur Nachverdichtung in der vorhandenen Ortslage von Walle befindet und auf allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist, geht die Gemeinde davon aus, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann. Die konkrete Abarbeitung ist allerdings der Genehmigungsplanung vorbehalten und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

2.5 Altablagerungen

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

Das Plangebiet kann partiell von der Schwermetallproblematik der Oker betroffen sein. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen, herrührend aus der Schwermetallbelastung der Harzflüsse, anzutreffen sind. Dieser Hinweis wird mit Hinblick auf die Anstoßwirkung auch auf die Planzeichnung aufgenommen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sollten bei Bodennutzungen oder Bodenveränderungen entsprechende Untersuchungen angestellt werden.

Da es in Bezug auf die Oberflächenwasserbewirtschaftung anlassbezogen ohnehin erforderlich wird, auf nachzuverdichtenden Grundstücksflächen eine Baugrund- und Bodenuntersuchung durchzuführen, soll im Rahmen dessen die Belastung der Böden durch Schwermetalle untersucht und ggf. berücksichtigt werden.

Diese Hinweispflicht ist aus Sicht der Gemeinde geboten, da die Planung grundsätzlich dazu geeignet ist, Nutzungen zu ermöglichen, die auf Grund von möglichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit führen können, da weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Da im vorliegenden Fall eine Nutzung durch Kleingärten sowie anderweitige Inanspruchnahmen der Böden bereits im Bestand stattfindet und eine hieraus resultierende Problemlage der Gemeinde nicht bekannt ist, wird davon ausgegangen, dass diese auch im Zuge von Nachverdichtungen keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorruft. Anlassbezogen wird es ohnehin erforderlich werden, auf nachzuverdichtenden Grundstücksflächen in Bezug auf die Oberflächenwasserbewirtschaftung eine Baugrund- und Bodenuntersuchung durchzuführen. Im Rahmen dessen ist die Belastung der Böden durch Schwermetalle festzustellen und zu berücksichtigen.

Werden die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen gemäß Punkt / Tabelle 1.4 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten, ist eine Nutzung unzulässig. Die Bewertung anderer, in der BBodSchV nicht aufgeführter Schadstoffparameter, sind vom Sachverständigen anhand anderer Erkenntnisquellen (z.B. der TR Boden) durchzuführen.

Mit Schwermetallen belastete Böden sind einer ordnungsgerechten Entsorgung zuzuführen.

2.6 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Gemeinde sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

(§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Baudenkmale sind für das Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

2.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist durch Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe vorgeprägt, hinzu kommen Immissionen von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dem wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass der westliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet ausgewiesen wird. Somit werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten in der Umgebung befindlicher Betriebe abgesichert. Wohingegen die im stark wohnbaulich genutzten Bereich von Walle gelegenen Baugebiete entsprechend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Aber auch für diesen Bereich gilt, dass Immissionen, die aus der Landwirtschaft resultieren, können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

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 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. 1,12 ha. Im Umfang von 0,14 ha werden bestehende Verkehrsflächen, 0,7 ha allgemeine Wohngebiete und 0,28 ha Dorfgebiete erfasst. Der Grad an Ausnutzbarkeit wurde anhand des bestehenden Bebauungszusammenhangs, dem Gebietscharakter und den voraussichtlichen Ansprüchen durch Nachverdichtungen gewählt. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Siedlungszusammenhang von Walle.

Es ist infolge der Planung allerdings mit einer Zunahme der Überbauung zu rechnen, da weitere Gebäude und Versiegelungen entstehen könnten, dies wird sich allerdings in einem überschaubaren Rahmen bewegen.

Der Plangeltungsbereich erfasst im Wesentlichen einen Teil der vorhandenen Ortslage. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind teileweise bereits überwiegend durch Einzel- und Doppelwohnhäuser bebaut sowie durch angrenzende Grünflächen und Landwirtschaftsnutzungen geprägt. Im Westen grenzt ein Spielplatz an das Plangebiet an, nördlich davon befindet sich der Friedhof von Walle. Maßgebende und Ortsbildprägende Einzelgehölze im Plangeltungsbereich konnten im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden. Zudem befinden sich Grünstrukturen in den privaten Hausgärten, es ist also nicht davon auszugehen, dass diese planbedingt weichen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch bisher unbebaute Flächen von Grundstücken die derzeit als Grünflächen zu charakterisieren sind. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nur häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden Tierarten von der Planung betroffen sind.

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.

Die Gemeinde weist zudem 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 Auswirkungen der Planung

Die Planung wird aufgestellt, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich abzusichern und einzuordnen sowie um zukünftige Nachverdichtungen wie bspw. Reihenhausbebauung unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu betreiben. Bisher handelt es sich um unbeplanten Innenbereich.

Die Baugebietsfestsetzungen ermöglichen eine Versiegelung durch Hauptanlagen deutlich unter dem in § 13a festgelegten Schwellenwert von 2 ha.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Planung versteht die Gemeinde im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden, da für entstehende Nachverdichtungen auf den Zugriff von Außenbereichsflächen verzichtet werden kann. Vorteilhaft ist daher die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und der Umnutzung von bereits versiegelten Flächen zu bewerten.

Ein gesondertes Monitoring ist nicht erforderlich.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Walle. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen.

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

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachdeckungen und Einfriedungen sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Walle sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Die Materialwahl ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf Rotorange, Feuerrot und Korallenrot sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

- Zu § 3: In der Ortschaft Walle 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 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dorfgebiete (MD)	0,28 ha	25 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 45 %)	0,13 ha	12 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (55 %)	0,15 ha	14 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,70 ha	63 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 45 %)	0,32 ha	29 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (55 %)	0,38 ha	34 %
Verkehrsflächen	0,14 ha	11 %
Planbereich	1,12 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt –

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Schwülper zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

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

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

7.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet ja bereits umgesetzt ist und besteht.

8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Es besteht kein Erfordernis in die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet einzugreifen, da sämtliche Regelungen zur Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen wurden.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans beschränken sich auf die Abklärung der Kampfmittelbelastung im Plangebiet die vor Baubeginn abzuklären ist. Die Oberflächenentwässerung ist ebenfalls vor Umsetzung durch Versickerung nachzuweisen oder in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn festzulegen.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeister)