

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 10,50 m Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlieger

Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Alter Ortskern mit ÖBV - II. Abschnitt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Alter Ortskern mit ÖBV - II. Abschnitt 2. Änderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 Bebauungsplans.
1.2 Die zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes gem. § 6 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise auch außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Gebietes zulässig ist, ist in den Mischgebieten des vorliegenden Bebauungsplans 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 Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, 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.
4 Grünordnung (§ 1a Abs. 3 BauGB)
4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
b) 5 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 Abganges 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 Abganges 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 Werden im Plangebiet Hauptanlagen von Wohngebäuden errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.
5.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Wohngebiet sind als sog. „Ökopflaster“ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert = 0,5. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

Örtliche Bauvorschrift

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

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Baugebiete im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "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 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen. Von den Regelungen 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. Zusätzlich sind auch Flachdächer zugelassen. Krüppelwälder sind allerdings so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

(2) Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung >= 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 (Koralenrot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 7016 (Antrazitgrau)
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. Aneinandergebauten 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 (Sonnenskollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen und begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5.1).

(6) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrüntem 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.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 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 geklärten 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 Mischöne sind ebenfalls zulässig.

(3) Baustoffmattale aus Kunststoff, bituminierte Pappen sowie glasierte oder emborgierte Oberflächen, Glasteile, 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 § 4 Nr. 1 und 2 dieser Gestaltungsvorschrift).

(5) Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

§ 5 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.

§ 6 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 Elemente zur Ausstrahlung von Werbeanlagen sind unzulässig.
(7) Warenautomaten sind an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. An Fachwerkfassaden sind Warenautomaten generell unzulässig.

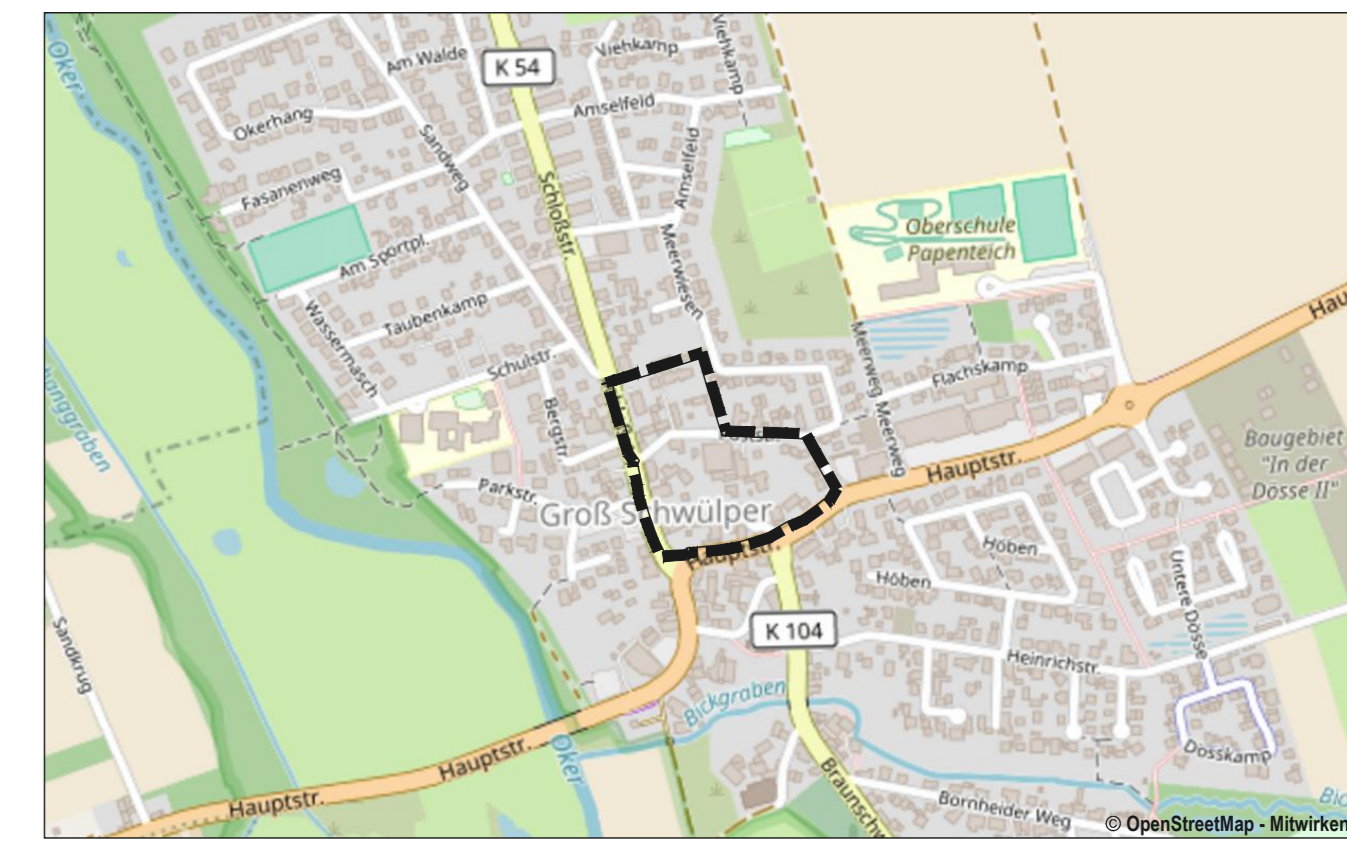
§ 7 Vorgärten

(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 5.2 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 § 7 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

Stand: Vorentwurf



Angefertigt im April 2024, durch Pökebusch, Vt
Auftragsnr.: 2024-8004
Gemarkung: Groß Schwülper
Flur: 5
Maßstab: 1:1.000
M.Sc. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Telefon: 05371/9836-0 Telefax: 05371/9836-28
3 8 5 1 8 C I F H O R N
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2024)
LGLN

970/594

MP 04 2024



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)

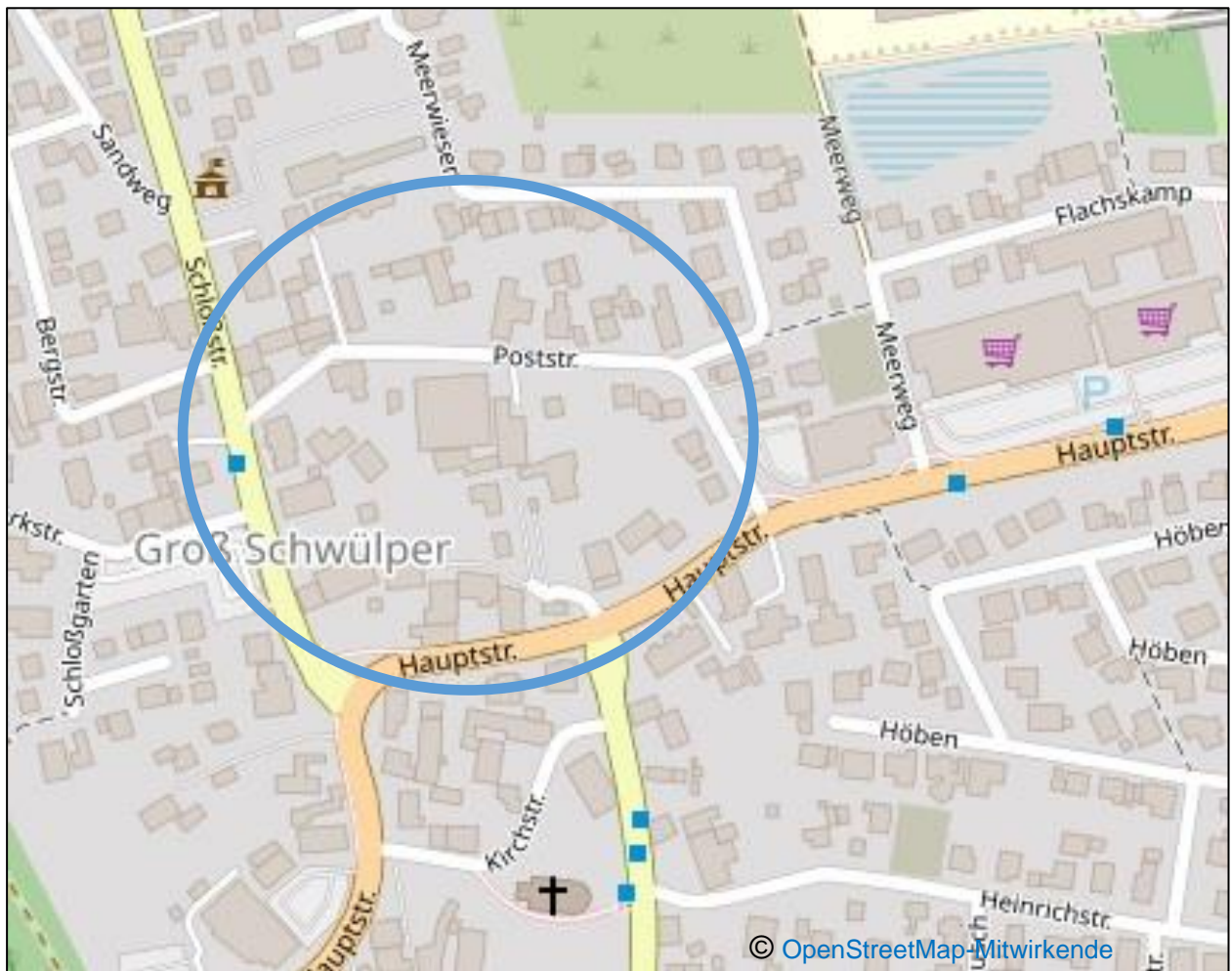


**Gebietsabgrenzung**



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

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



Stand: 05 /2024  
§§ 13a/ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

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

---

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

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1	Baugebiete	7
2.2	Verkehrliche Belange	9
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Brandschutz	10
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>11</b>
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2	Altablagerungen	12
3.3	Immissionsschutz	12
3.4	Denkmalschutz	12
<b>4.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>5.0</b>	<b>Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>13</b>
<b>6.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>7.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>15</b>
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	15
7.3	Veröffentlichung des Entwurfs/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
<b>8.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>16</b>

---

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

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 25.03.2024 rd. 7.550 Einwohner, wovon ca. 3.500 auf den zentralen Ortsteil Gr. Schwülper entfallen.

## **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 Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig).

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

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

Das Plangebiet liegt im historischen Zentrum der bebauten Ortslage von Groß Schwülper zwischen der Schloßstraße und der Hauptstraße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen 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 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 bauleitplanerischen sowie gestalterischen Vorgaben für den Bereich sollen an die derzei-

---

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

tigen, 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.

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 Zufahrtssituation im Bereich der Schulstraße an die bestehende Situation angepasst.

---

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

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 m<sup>2</sup> (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 Gr. 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 Werbeanlagen wurden liberalisiert. Hinzugekommen sind aus gegebenem Anlass Regelungen zur Mindestanzahl der Stellplätze auf den Grundstücken sowie zum klimafreundlichen Bauen.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugweise 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

---

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

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 Baufluchten wurden aber weiterhin fortgeführt. 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.

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 baulichen 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. In 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 abzarbeiten 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) 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 Vollgeschoss, OK, 10,50 m), der den erforderlichen Kubatoren 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, südlich und nördlich der westlichen Poststraße, behalten zur Absicherung des bestehenden Nutzungsumfangs eine GRZ von 0.6 bei. Allerdings wird mit der vorliegenden Änderung die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf I abgesenkt und eine absolute Höhenbeschränkung von OK 7,50 m bestimmt, 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, die des Weiteren nur ein Vollgeschoss und ebenfalls eine Höhenentwicklung bis OK 7,50 m zulassen. 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 verdichtere 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.

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 Handlungsraum für betriebliche Modernisierungen und Erweiterungen abgesteckt werden. Im Plangebiet bestehen auch Potentiale für Nachverdichtungen, vor allem innerhalb des Karees 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 Gebäudelängen bis 50 m zulässt, sowie über Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen eine vorhandene Gebäudeflucht von 5 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (bzw. 3 m auf der südlichen Seite der Poststraße) abbildet. Unterschreitungen dieser Abstände im Bestand werden durch die Baugrenzen berücksichtigt, 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 m<sup>2</sup> Strauchhecke je angefangener 15 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn vorzunehmen. 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.

---

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

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 zur Mindestanzahl der Stellplätze auf den Grundstücken sowie zum klimafreundlichen Bauen sowie die generelle Zulässigkeit von Flachdächern.

## **2.2 Verkehrliche Belange**

---

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

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

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

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

### **- Park- und Stellplatzflächen**

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

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Anlieger haben ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereit zu stellen, 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. Eine gegebenenfalls stattfindende Nachverdichtung von Flächen würde die Einbindung in diese Systeme bedingen.

---

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

Das anfallende Oberflächenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, wenn die Möglichkeit dazu aufgrund des Flurabstandes und der Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Anderenfalls ist das Niederschlagswasser von bisher unbebauten Flächen im Rahmen der Inanspruchnahme auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (bspw. Retentionsanlagen) zurückzuhalten, wenn eine zusätzliche Einleitung in die Kanalisation ausgeschlossen ist. Ob eine zusätzliche Einleitung in die vorhandene Kanalisation möglich ist, ist im konkreten Einzelfall mit dem Wasserverband Gifhorn als dem zuständigen Entsorgungsträger 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. Anderenfalls sind Maßnahmen auf den Grundstücken zu ergreifen, dass sich planbedingt die Abflussmenge Niederschlagswassers von den Grundstücken nicht erhöht (Retention).

## **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.

### **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 m<sup>2</sup> 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 dem 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 siedlungsgewohnte 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 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche durch Hauptgebäude jeweils 5 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen anzulegen.

Zusätzlich erachtet es die Gemeinde im vorliegenden Fall für sinnvoll, klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die lokalen Eingriffe zu minimieren. Private Wege, Einstellplätze und Fahrbahnflächen sind als Ökopflaster

---

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

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. Des Weiteren eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung sonst unüblicher Flachdächer als Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift, wenn diese begrünt werden.

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

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

### **3.2 Altablagerungen**

---

Hinsichtlich der Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet sind der Gemeinde keine konkreten Informationen bekannt, die einen gesonderten Verdachtsmoment begründen.

### **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 Neu Beurteilung 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**

---

Nach Wissen der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

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

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

#### 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 %
<b>Planbereich</b>	<b>4,11 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage im historischen Ortskern von Gr. 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 zur Mindestanzahl der Stellplätze auf den Grundstücken sowie zum klimafreundlichen Bauen sowie die generelle Zulässigkeit von Flachdächern.

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.

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, Vorgärten sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

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 gestalterische Vorgaben gemacht werden, 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.

Um auch modernen Ansprüchen der Bauherren, der Ortsbilder und zeitgemäßen Gestaltungen zu genügen, werden auch Flachdächer zugelassen. Diese sind außerdem im Bestand bereits vorhanden. Allerdings wird aus Klimaschutzaspekten die Umsetzung von Photovoltaik bzw. Dachbegründung an deren Zulässigkeit geknüpft.

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

Zu § 3: In der Ortschaft Gr. Schwülper 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: 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.

---

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

Zu § 5: 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 § 6: Die Regelungen für Werbeanlagen und Warenautomaten sind dadurch begründet, dass sie vom Sinngehalt her den Betrachter auf sich aufmerksam machen sollen. Damit sie nicht durch Großformatigkeit die Umgebung und Architektur dominierenden

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 geplanten Gebietscharakter erforderlich.

Zu § 7: 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.

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

## **6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

*(wird im 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.

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

**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 ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde stattgefunden. Zusätzlich haben die Unterlagen in diesem Zeitraum in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme ausgelegt.

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

**8.0 Verfahrensvermerk**

---

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

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeisterin)