



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

D Bäume erhalten

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

[Black dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

[Blue dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern, III. Abschnitt" mit ÖBV

Nachrichtliche Übernahmen

[Ü] Überschwemmungsgebiet

[Blue dashed line] Grenze Überschwemmungsgebiet rechtskräftiger B-Plan von 2004

[Blue dashed line] Grenze Bemessungshochwasser HQ 100

Textliche Festsetzungen

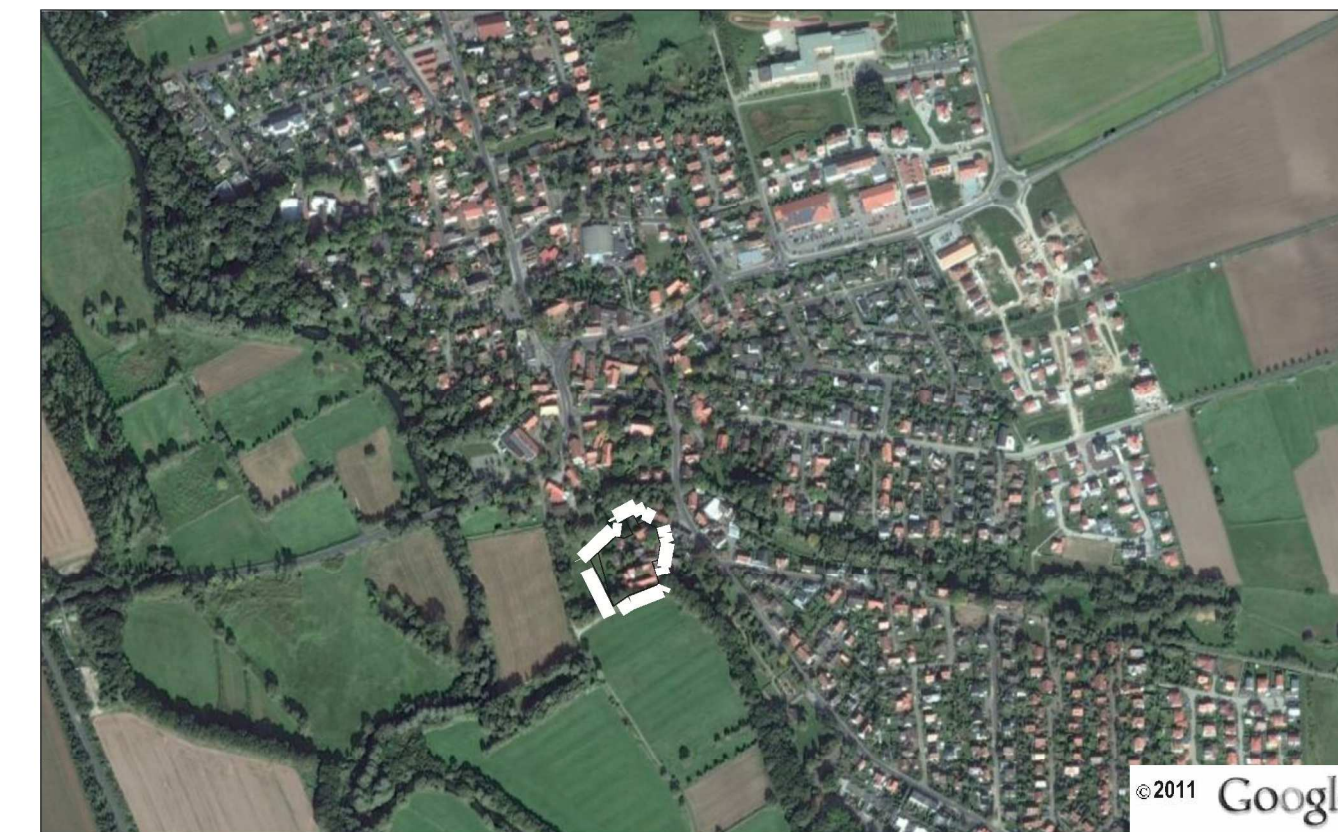
Übernommene Planinhalte

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Baugrenze auf den Flurstücken 73/4, 73/3, 89/5, 89/7, 89/3 und 75. Textliche Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung und sind nur informativ wiedergegeben. Die textlichen Festsetzungen, die sich nicht auf den Änderungsbereich beziehen, sind kursiv gesetzt.

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3) ausgeschlossen. Die gem. § 3 (3) BauNVO i. V. m. § 1(6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen. Die gem. § 5 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 (2) Nr. 6,7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 (3) Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen. Die gem. § 6 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 (10) Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20, 2. Halbsatz BauGB ist nur eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zulässig. Auf diesen Flächen dürfen weder Aufhöhungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- Die nach § 12 (1) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie gewerbliche Nebenanlagen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖB)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht Gegenstand der Änderung und gilt unverändert.



Gemeinde Schwülper Ortschaft Groß Schwülper

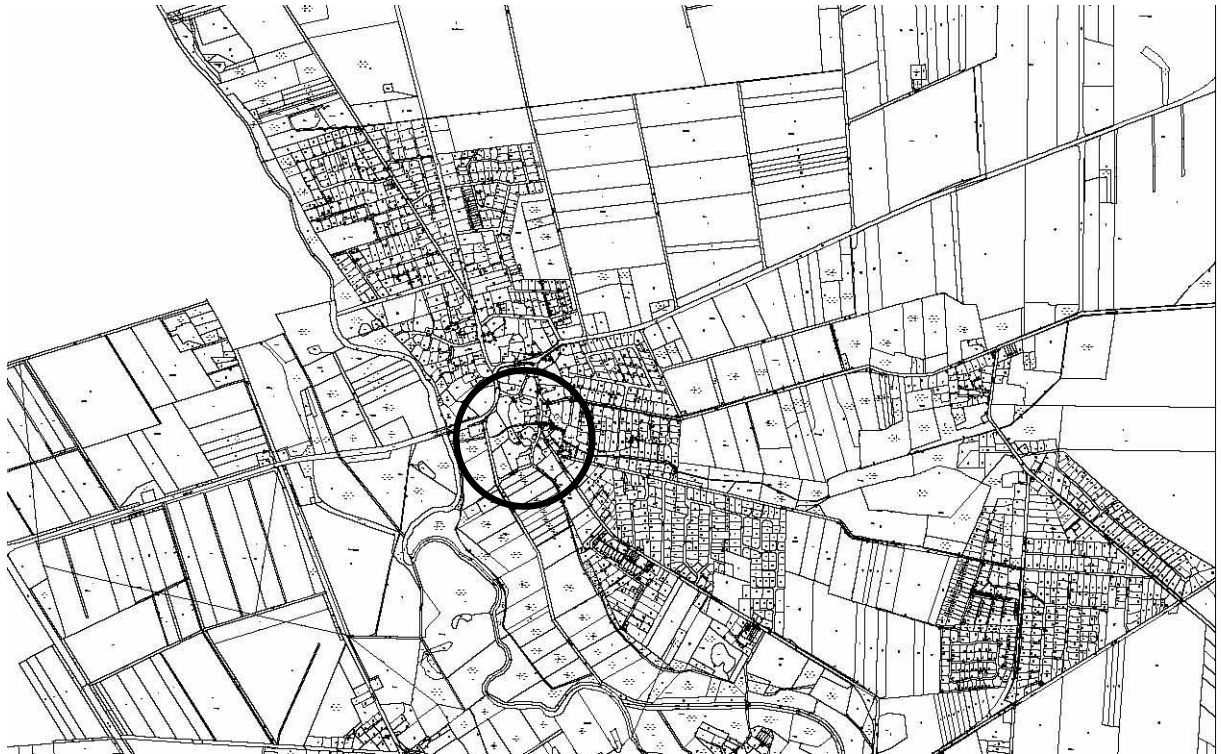
Alter Ortskern, III. Abschnitt 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Alter Ortskern", III. Abschnitt, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: 09/ 2016
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; B. Sc. Ing. L. Siedler;
A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Ver- und Entsorgung	6
2.2 Brandschutz	6
2.3 Umweltbelange	7
2.3.1 Eingriffsregelung	7
2.3.2 Immissionsschutz	7
2.3.3 Denkmalpflege	7
2.3.4 Wasserwirtschaft	7
3.0 Flächenbilanz	8
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	10
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	10
5.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	10
5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	10
6.0 Verfahrensvermerk	11

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 31.12.2015 rd. 7.150 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.180 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).

Der Planbereich erstreckt sich auf den südlichen Teil des alten Ortskernes der bebauten Ortslage von Groß Schwülper südlich der "Braunschweiger Straße". Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" III. Abschnitt mit örtlichen Bauvorschrift, der 2.004 in Kraft getreten ist.

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 I. und 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 erfasst 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 der Ortschaft 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 ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Groß Schwülper ist mit seinen rd. 3.180 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Schwülper. Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Pei-

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

ne und Gifhorn zu erklären. Entsprechend dieser Funktion und der grundzentralen Teilfunktion, die der Ortsteil 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. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll es ermöglicht werden im mitten des alten Ortskernes in zentraler Lage in der Nachbarschaft zu verschiedenen denkmalgeschützten Gebäuden – u. a. dem historischen Hospital mit Kapelle – in verträglicher Weise Geschosswohnungsbau realisieren zu können. So kann dem Bedarf breiter Bevölkerungsschichten nach Wohnraum entsprochen werden und so der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung getragen werden.

Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherte Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Schwülper und die Ortschaft Groß Schwülper mit dem Stand der 4. Änderung seit 29.02.2016 wirksam. Für den Planbereich ist dort gemischte Baufläche und Öffentliche Grünfläche darstellt.

Mit der Planung soll im Sinne der Nachverdichtung die flexiblere Ausnutzung der Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet ermöglicht werden. Insofern handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Bei der Planung handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alter Ortskern" III. Abschnitt, der am 28.05.2004 rechtskräftig wurde. Da dabei nur die Baugrenzen geändert werden und keine Baugebiete erstmals festgesetzt werden ist die Planung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz zulässig. Um die Situation der Lage der Überschwemmungsgebiete nachvollziehen zu können, wird das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet mit seinen Grenzen von 2004 dargestellt. Zusätzlich werden die aktuellen Grenzen des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes wiedergegeben und der Verlauf der Höhenlinie des Bemessungshochwasserstandes, des HQ 100. So wird die Anstoßwirkung für die erforderlichen Anträge auf Ausnahme gem. § 78 (3) des Wasserhaushaltsgesetzes für Vorhaben im Überschwemmungsgebiet gewährleistet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um durch die Erweiterung der Baugrenzen eine flexiblere Bebaubarkeit und die Einhaltung eines größeren Abstandes zu den denkmalgeschützten Gebäuden zu sichern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte bisher sehr restriktiv, eng gefasst Baugrenzen fest, die im Zusammenhang mit der Planung von Geschosswohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kapelle eine "erdrückende Enge" bedingt. Um mit der neuen Bebauung hier angemessene Abstände einhalten zu können, ist die Änderung der Baugrenzen erforderlich.

Da es sich dabei um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, und es durch die Planung die zulässige Grundfläche, die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

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

bebaut werden darf kleiner als 20.000 m² sein wird, wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es werden keine Baugebiete erstmals festgesetzt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, besteht, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen noch solche, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungspflichtig wären.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet lautet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) und liegt westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper und grenzt unmittelbar an den Planbereich an. Insofern ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen eine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nicht zu erwarten ist.

Das Naturschutzgebiet "Nördliche Okeraue" (BR 099) befindet sich im Süden der Ortslage.

Gemäß § 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. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wurde.

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

Der Bebauungsplan "Alter Ortskern", III. Abschnitt wurde am 28.05.2004 rechtskräftig. Für das Gebiet der 1. Änderung ist dort ein Mischgebiet mit eng gefassten Baugrenzen festgesetzt. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass unter Einhaltung der Baugrenzen eine neue Bebauung in Geschossbauweise sehr dicht an das denkmalgeschützte, historische Hospital mit Kapelle (heutige evangelische Freikirche) heranrücken würde. Um zum Schutz des Denkmals die erdrückende Wirkung im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, sollen die Baugrenzen entsprechend abgesetzt und erweitert werden.

Gegenstand der Änderung sind insofern die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert. Die textlichen Festsetzungen sind im Interesse der guten Nachvollziehbarkeit als übernommene Planinhalte auf dem Plan wiedergegeben.

Die örtliche Bauvorschrift gilt ebenfalls unverändert.

Da dabei nur die Baugrenzen geändert werden und keine Baugebiete erstmals festgesetzt werden ist die Planung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz zulässig. Um die Situation der Lage der Überschwemmungsgebiete nachvollziehen zu können, wird das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet mit seinen Grenzen von 2004 dargestellt. Zusätzlich werden die aktuellen Grenzen des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes wiedergegeben und der Verlauf der Höhenlinie des Be-

messungshochwasserstandes, des HQ 100. So wird die Anstoßwirkung für die erforderlichen Anträge auf Ausnahme gem. § 78 (3) des Wasserhaushaltsgesetzes für Vorhaben im Überschwemmungsgebiet gewährleistet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der an dieser Stelle ein Mischgebiet festsetzt, lediglich hinsichtlich der Baugrenzen geändert. Es ist zweigeschossige, offene Bauweise bei einer zulässigen Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen soll in der Nachbarschaft zu der Kapelle am Übergang zur Niederung ein Geschosswohnungsbau entstehen. Um einer erdrückenden Wirkung in dieser sensiblen Lage vorzubeugen soll zum Einen ein etwas größerer Abstand zu dem denkmalgeschützten ehemaligen Hospital mit Kapelle gesichert werden und gleichzeitig eine möglichst effiziente Ausnutzung des Grundstückes Teilen ermöglicht werden.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Die örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand dieser Änderung und gilt auch in Zukunft unverändert.

Um die Situation der Lage der Überschwemmungsgebiete nachvollziehen zu können, wird das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet mit seinen Grenzen von 2004 dargestellt. Zusätzlich werden die aktuellen Grenzen des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes wiedergegeben und der Verlauf der Höhenlinie des Bemessungshochwasserstandes, des HQ 100. So wird die Anstoßwirkung für die erforderlichen Anträge auf Ausnahme gem. § 78 (3) des Wasserhaushaltsgesetzes für Vorhaben im Überschwemmungsgebiet gewährleistet.

2.1 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt die bereits vorhandene Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Durch die Veränderung der Baugrenzen unter Beibehaltung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Verhältnisse für die Oberflächenentwässerung nicht wesentlich verändert.

2.2 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der weiteren Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln sein. Derzeit stellt sich die Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge von Westen über das bebaute Grundstück als schwierig dar. Südlich von der dort bisher

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

nicht ausgebauten "Braunschweiger Straße" könnte die Zufahrt ggf. gesichert werden. Hierzu sind im Zuge der Realisierung Regelungen zu treffen, die den erforderlichen Brandschutz sichern.

2.3 Umweltbelange

2.3.1 Eingriffsregelung

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,65 ha für die lediglich die Baugrenzen geändert werden. Das zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Insofern werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft erstmal zugelassen.

Faktisch handelt es sich zu dem um keinen Eingriff, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffe als zuvor erfolgt oder zulässig gelten.

2.3.2 Immissionsschutz

Änderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz, werden nicht vorgenommen.

2.3.3 Denkmalpflege

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" III. Abschnitt befinden sich drei Denkmale. Unter anderem handelt es sich um das ehemalige Hospital mit Kapelle, das mittlerweile durch die evangelische Freikirche genutzt wird. Das Ensemble grenzt unmittelbar an die freie Landschaft und an das neu zu bebauende Gelände an.

Um für die Neubebauung auf dem Grundstück "Braunschweiger Straße 8a" sicherzustellen, dass der Neubau einen angemessenen Abstand zu dem Denkmal einhält und gleichzeitig für den geplanten Geschosswohnungsbau die effiziente Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen, werden die Baugrenzen einerseits weiter von dem Denkmal abgerückt und andererseits im Norden und Westen so weit wie möglich erweitert.

Die Gemeinde erachtet den Belangen der Denkmalpflege insofern in besonderem Maße zu entsprechen.

2.3.4 Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet. Die Ermittlung der Grenzen, für die in 100 Jahren einmal die Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung zu erwarten ist (HQ 100), ist durch die Eigentümer des Grundstückes "Braunschweiger Straße 8a" veranlasst worden. Da den Überschwemmungsgebieten das HQ 100 zu Grunde liegt, sind die hier detailliert ermittelten Grenzen des zu erwartenden Bemessungshochwassers bei

der Planung der Baugrenzen nachrichtlich mit dargestellt worden. So wird sichergestellt, dass für die jeweiligen Vorhaben im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet die gem. § 78 (3) WHG erforderliche Anträge auf eine Ausnahme genehmigung gestellt werden. Insofern erachtet die Gemeinde ihre Planung als an die Vorgaben des WHG und die Belange der Überschwemmungsgebiete angepasst.

3.0 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich beträgt 0,65 ha.

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet	0,65 ha	100 %
Planbereich	0,65 ha	100 %

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt am 01.08.2016 folgenden Planungsbeitrag bekannt:

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

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

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt am 24.08.2016 Folgendes mit:

In ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

- Vorbeugender Brandschutz

Mit seinem Schreiben vom 05.09.2016 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydranten-

netz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Mischgebiete mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- / Samtgemeinde- / Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im Mischgebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

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

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Wasserwirtschaft/ Hochwasserschutz

Mit seinem Schreiben vom 05.09.2016 weist der **Landkreis Gifhorn** darauf hin, dass der Planbereich im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet liegt. Er regt an, die Grenzen nachrichtlich darzustellen.

Die **Untere Wasserbehörde** gibt folgende Planungsbeiträge:

In der weiteren Betrachtung zur Thematik Hochwasserschutz ist festzustellen, dass insbesondere die vorgesehene neue Bebauung im ÜSG liegt und daher eigentlich dem Schutzzweck widerspricht. In diesem Zusammenhang sei auf ein Gutachten des Büros Stadt-Land-Fluss für das Plangebiet aus dem Jahr 2016 verwiesen, welches von der Fa. Juskowiak Bauplanung aus Schwülper in Auftrag gegeben wurde.

Am 17.08.2016 nimmt der **Unterhaltungsverband Oker** wie folgt Stellung:

Durch die Veränderung der Baugrenzen kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der Oberflächenwasserabflüsse, deswegen gibt es keine Einwendungen des Unterhaltungsverbandes Oker.

- Denkmalpflege

Am 05.09.2016 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgenden Hinweis:

Für alle Bauvorhaben an Baudenkmalen und in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen ist vor Planungsbeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen (§§ 8 und 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz –NDSchG).

In den erforderlichen Genehmigungen bei Bauvorhaben in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen ist mit Auflagen hinsichtlich der gewählten Ausführung bzw. Materialien etc. zu rechnen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 18.07.2016 bis zum 22.07.2016 in der Verwaltung in Schwülper durchgeführt.

5.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet.

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

Zum Planverfahren gem. § 13a nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.08.2016 bis zum 02.09.2016 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 13a nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 01.08.2016 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, hat vom 02.08.2016 bis 02.09.2016 öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den

.....

(Bürgermeister)