

Angefertigt im Juni 2020  
durch Benecke, VT

Auftragsnr. .... 2020-8021  
Gemarkung ..Groß..Schwülper..  
Flur ..... 5  
Maßstab 1: ..... 1000

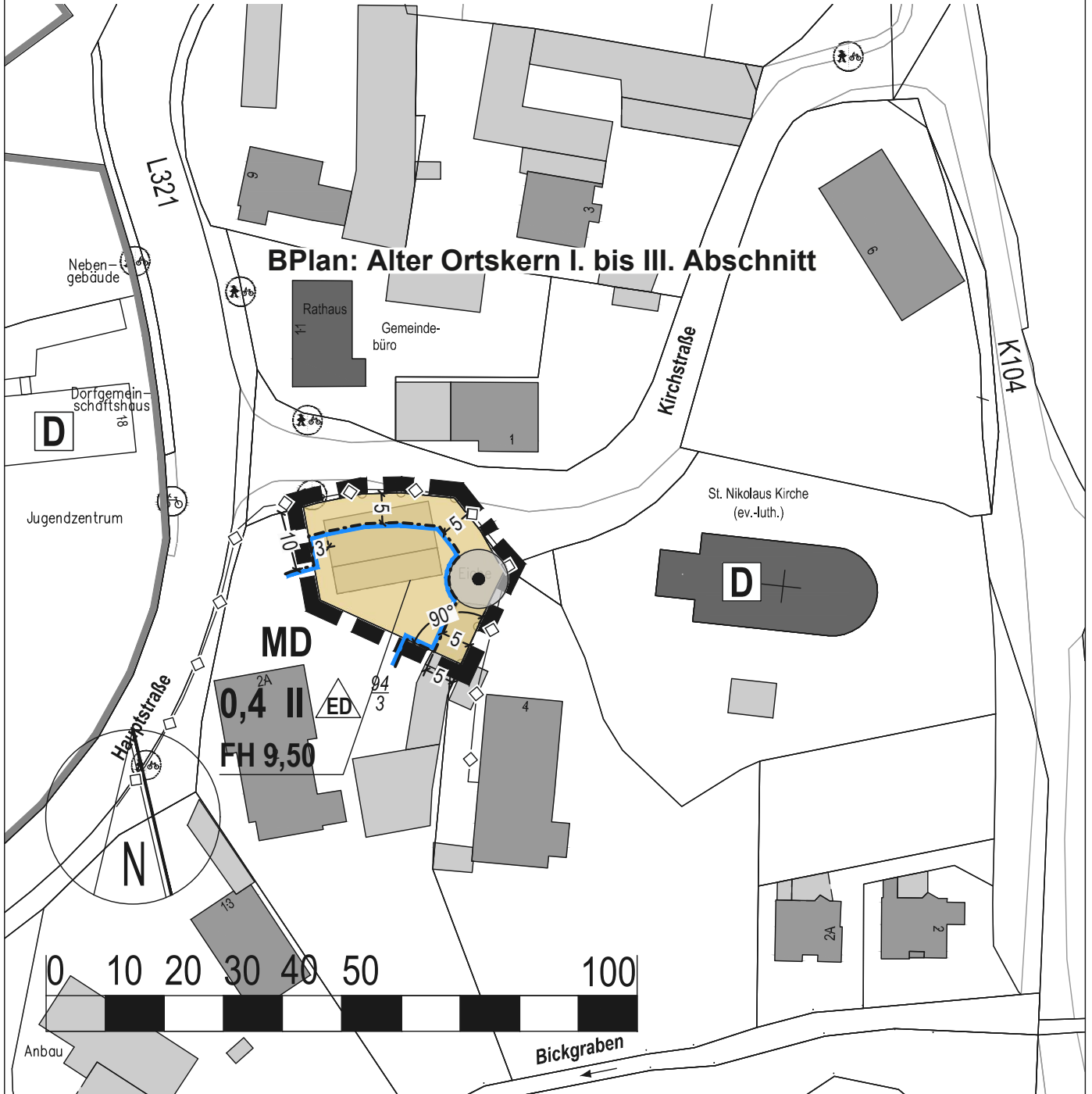
M.SC. JOHANNES ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche  
Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über  
das amtliche Vermessungswesen vom  
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2020)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus  
dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL).  
Abweichungen in der Lage zwischen der Grundriss-  
darstellung und der Örtlichkeit sind möglich!  
Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten,  
Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.



Gemeinde Schwülper  
Alter Ortskern  
mit örtlicher Bauvorschrift  
III. Abschnitt, 3. Änderung  
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

# Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete

## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.3



Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.2

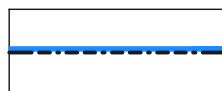


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

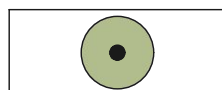


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.1



Baugrenze

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



Bäume erhalten

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**Alter Ortskern I. bis III. Abschnitt**



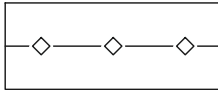
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**Alter Ortskern I. bis III. Abschnitt 1. + 2. Änderung**

**Gemeinde Schwülper**  
**Alter Ortskern**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**III. Abschnitt, 3. Änderung**  
**Bebauungsplan**

## Nachrichtliche Übernahme



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3



Telekommunikationslinien Telekom und Vodafone, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

## Textliche Festsetzungen

### 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ist wie folgt festgelegt:
- Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup>.
  - Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

#### Höhen baulicher Anlagen

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

- 1.2 Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die mittlere Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche der Kirchstraße die an das Plangebiet angrenzt.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

### 2 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 2.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
- Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen des Grundstücks zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteinlage 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.
  - Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Gemeinde Schwülper  
Alter Ortskern  
mit örtlicher Bauvorschrift  
III. Abschnitt, 3. Änderung  
Bebauungsplan

### 3 Denkmalschutz

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

- 3.1 Auf dem Grundstück gelten folgende Einschränkungen durch das Denkmalschutzrecht, die zu beachten sind:
- Nach §10 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.
  - In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
  - Um eine Beeinträchtigung der Denkmalschutzobjekte (Kirche und Hauptstraße 18) durch Neubauten innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind diese mit Rot bis rotbraunen nicht engobierten Ziegeln zu decken. Grundsätzlich sind Fassaden - Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 %. Dies betrifft auch alle Nebengebäude. Flachdächer sind nicht zugelassen (auch nicht bei Nebengebäuden).

## Hinweise

### - Boden

Grundsätzlich ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Flussauenbereich der Oker von einer Schwermetallbelastung auszugehen. Vor Eingriffen in das Erdreich bzw. kleingärtnerischer Nutzung wird eine Beprobung des Bodens empfohlen.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Für das Plangebiet wurden die vorliegenden Luftbilder ausgewertet, ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Sollten bei Bodeneingriffen im Plangebiet dennoch Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern des Dorfes in direkter Nachbarschaft zur seit 1338 belegten Kirche. Im Verlauf von Erdeingriffen ist dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind (§ 3 Abs. 4 NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

### -Gehölz

Der schutzwürdige Einzelbaum im Plangebiet ist zu erhalten, zu pflegen und im Falle seines Abgangs durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Hierzu sind im Kronentraufbereich des Baums das Errichten von Bebauung, das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien, die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5 m, das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen zu unterlassen.

**Gemeinde Schwülper**  
**Alter Ortskern**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**III. Abschnitt, 3. Änderung**  
**Bebauungsplan**

# 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 Bebauungsplanes "Alter Ortskern" III 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 Einfriedungen, Dächer und Fassaden.

## § 2 Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
- (2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 30% 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.
- (4) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind nur rote und braune Tonziegel aus nichtglänzenden Materialien zulässig.

## § 3 Anforderungen an die Gestaltung der Fassade

- (1) Es sind nur Fassaden aus Klinker und Backstein zulässig.
- (2) Klinker und Backstein als Fassadengestaltung sind nur in den Farbreihen Rot und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischöne sind ebenfalls zulässig.
- (3) Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

## § 4 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) Auf dem Grundstück sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

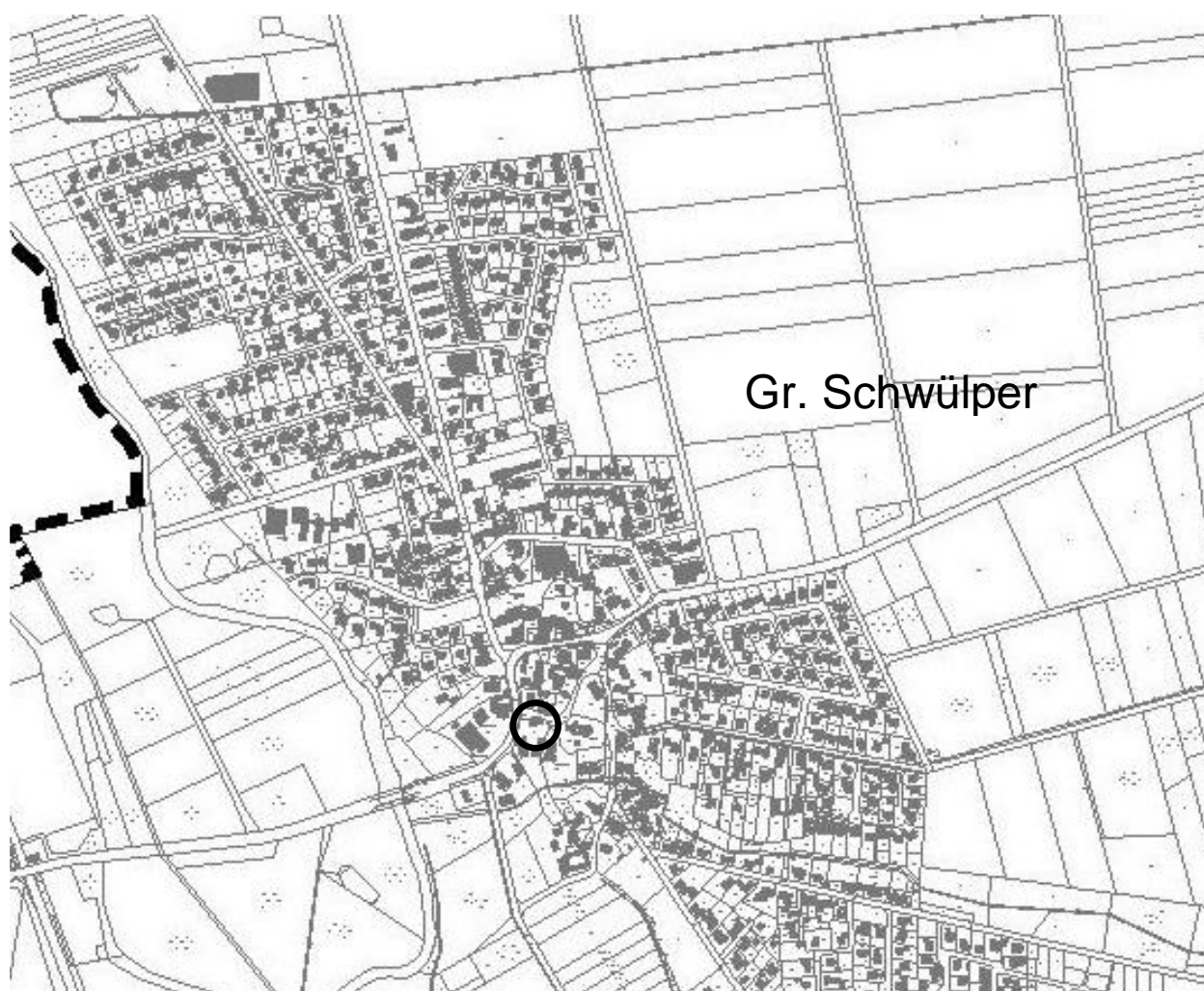
- (1) Als Grundstückseinfriedung ist die vorhandene Ziegelmauer in der bestehenden Höhe (1,60 m) sowie Art und Bauweise zu erhalten bzw. wieder zu errichten.
- (2) Der massive Sockel aus Beton darf hierbei nur einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante der nächstgelegenen Straße betragen. Pfeiler und Tore dürfen die maximale Gesamthöhe der Mauer nicht überschreiten.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

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

**Gemeinde Schwülper**  
**Alter Ortskern**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**III. Abschnitt, 3. Änderung**  
**Bebauungsplan**

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



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



Stand: Satzungsbeschluss  
§ 10 (1) 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 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	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.4	Brandschutz	8
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	10
3.2	Altablagerungen	10
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>14</b>
<b>7.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>16</b>
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	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
<b>8.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>17</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 12.06.2020 rd. 7.320 Einwohner, wovon ca. 3.300 auf den zentralen Ortsteil Groß Schwülper entfallen.

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

---

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.675 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 an der Kirchstraße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Von der Planänderung ist ein bebautes Grundstück in der vorhandenen Ortslage von Groß Schwülper betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches ein Ersatzneubau für Wohnzwecke zu errichten.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherter Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) 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 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Dies entspricht auch den Bebauungsplanfestsetzungen aus dem Urplan (2004). Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. 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 dazu Wohnraum zu Verfügung zu stellen.

Mit Hinblick auf das konkrete Bestreben, auf dem Grundstück ein Einzel- bzw. Doppelhaus als Ersatzneubau zu errichten, ist der Plananlass dadurch gegeben, dass dies aufgrund der Festsetzungen im Urplan (Baugrenzen) derzeit nicht möglich wäre. Die Aufstellung ist somit 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 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alter Ortskern", III. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte im Mai 2004 Rechtskraft und setzte für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) sowie ein Mischgebiet (MI) fest. Allerdings wurde das Grundstück von der Überbauung ausgenommen, was die vorliegende Änderung erforderlich macht.

Die 1. Änderung sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans bezogen sich auf andere Abschnitte des Bebauungsplans. Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgestellt, um die Errichtung eines neuen Pfarrhauses auf einem südöstlich angrenzenden Grundstück zu ermöglichen.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Urplan übernommen, eigens eine bessere Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wird durch die Flexibilisierung der Baugrenzen ermöglicht. Der für diesen Bereich einstmals aufgestellte Bebauungsplan "Alter Ortskern", III. Abschnitt legt eine umfassende Baugrenze von 10 m zu den öffentlichen Flächen sowie zu den Gemeinbedarfsflächen fest. Dies führt dazu, dass das in Rede stehende Baugrundstück mit der vorhandenen Scheune aufgrund des Zuschnitts des Baufensters nahezu unbebaubar ist. Daher wird die vorliegende Planänderung erforderlich, um die Fläche für eine Bebauung durch ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus freizugeben.

Der Umfang der Versiegelung auf dem Grundstück wird zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

---

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

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. 250 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 wird hier Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit wurde in einem vorangegangenen Planverfahren über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Die Baumschutzsatzungen und ihre Regelungsinhalte bleiben von dem Bebauungsplan unberührt und sind weiterhin zu beachten. Sämtliche Maßnahmen im Plangebiet sind so durchzuführen, dass Verstöße gegen die Baumschutzsatzung hierdurch nicht entstehen.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen, um die erforderlichen Einstellplätze auf das erfahrungsgemäß notwendige Maß zu erhöhen, da die Mittelungswerte 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, Fassaden und Einfriedungen in Bezug auf eine einheitliche Gestaltung im bestehende Siedlungsgefüge von Groß Schwülper durch die örtliche Bauvorschrift geregelt. Im Zuge der Planung soll das Vorhaben konkret auf einen engen gestalterischen Rahmen beschränkt werden.

Da sich das Baugrundstück im direkten Einwirkungsbereich von vorhandenen Baudenkmalen befindet, ergeben sich weiterführende denkmalschutzrechtliche Vorgaben.

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. Daher soll mit der vorliegenden Planung ein zeitgemäßer Neubau eines Einfamilien- oder Doppelhauses auf dem Grundstück mit der Scheune ermöglicht werden, da sich dieses direkt im Ortszentrum befindet. 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 und denkmalschutzrechtliche Vorgaben sichergestellt werden.

---

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

Die Gemeinde erachtet es daher für sinnvoll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung auf diesem Grundstück zu schaffen. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung ist nicht erkennbar. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzbau durch ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus auf dem Grundstück zu schaffen.

Zu diesem Zweck ist es erforderlich für das Grundstück die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Zwar waren die Flächen des Plangebietes bereits als Baugebietsflächen festgesetzt, allerdings wurde hier nur teilweise eine Überbauung zugelassen. Die Baugrenze hält einen Abstand von 10 m zu den Verkehrs- und benachbarten Grundstücksflächen. Daher wird nun als offener Rahmen ein Baufenster bemessen, welches 5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhält. Die sonstigen, ursprünglichen Maße zur Ausnutzbarkeit werden beibehalten und mit Hinblick auf zu schützende Nachbarbelange und das Ortsbild um eine absolute Höhenfestsetzung (FH 9,50 m) ergänzt.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl gestärkt. Unter Abwägung auch der nachbarschützenden Belange wird der städtebaulichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ein Vorrang eingeräumt, da unter den bestehenden Festsetzungen die Errichtung des Gebäudes nicht möglich wäre.

Die im Bebauungsplan vorgegebenen Versiegelungsmöglichkeiten werde nicht angehoben, allerdings ist planbedingt auf dem Baugrundstück mit der Zunahme an Überbauung zu rechnen. 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 die geplante Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher unbebaut waren. 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.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt als Sicherung über die Kirchstraße

Da sich das Baugrundstück im direkten Einwirkungsbereich von vorhandenen Baudenkmalen befindet, ergeben sich denkmalschutzrechtliche Vorgaben.

Ortsbildprägende Einzelgehölze im Plangebiet sollen erhalten werden und sind daher durch entsprechende Festsetzungen abgesichert.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innentwicklung "Alter Ortskern", III Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift, 3. Änderung umfasst ein Grundstück mit 0,07 ha Fläche im historischen Bereich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper. Ziel ist die Errichtung eines Einfamilien- bzw. Doppelhauses als Ersatzneubau für die Scheine auf dem Grundstück. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches, bei Neubebauung im Vorfeld die Nutzbarmachung unbebauter Flächen bzw. von Konversionsflächen im Innenbereich zu prüfen und diese ggf. heranzuziehen.

Die vorliegende Änderung ermöglicht zu diesem Zweck die Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilien- bzw. Doppelhaus.

---

## 2.1 Baugebiete

---

### - Dorfgebiete (MD) § 5 BauNVO

Mit Hinblick auf den bestehenden Dorfgebietscharakter im historischen Ortskern von Groß Schwülper wird die bestehende Zuweisung als Dorfgebiet fortgeführt. Das Ziel der Planung ist es ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus als Ersatzneubau zu errichten, dies steht dem nicht entgegen und berücksichtigt zudem die noch immer vorhandenen Nutzungen durch Land- und Forstwirtschaft in der Ortslage.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden angepasst, um das Planvorhaben zu ermöglichen. Diese berücksichtigen einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, um die vorhandene Wirkung des Straßenraums zu erhalten. Des Weiteren wird der zu erhaltende Einzelbaum, im südöstlichen Bereich des Plangebietes, von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 für das Baugrundstück wird aus dem Urplan deshalb übernommen und fortgeführt, da es den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entspricht und für das Vorhaben notwendig ist. Die Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden, da die Gemeinde sparsam mit dem Grund und Boden umgehen möchte.

Zudem wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) mit Hinblick auf das Planungsziel aus dem Urplan übernommen und fortgeführt. Zur absoluten Höhenbeschränkung baulicher Anlagen wird die Oberkante der Gebäude auf 9,50 m begrenzt. Dies wird unter Bezugnahme auf die angrenzenden Gebäude sowie aufgrund von Erfahrungen der Gemeinde aus der Planungspraxis als angemessen erachtet.

Die Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser, wird im Sinne der beabsichtigten Bebauungsstruktur des Gebietes durch Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen gesichert. Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angemessene Grundstücksgrößen zu ermöglichen und andererseits einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und von 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgesetzt. Um das Einzelhaus im Sinne eines Einfamilienhauses eindeutig zu definieren und einer unangemessenen Verdichtung vorzubeugen, wird geregelt, dass in der Regel je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal eine bzw. zwei Wohnungen entstehen können. Dazu wird festgesetzt, dass je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Einzelhäuser und je angefangene 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nur je eine Wohneinheit zulässig ist.

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

Durch die Planung soll die Errichtung eines Ersatzneubaus in Form eines Einfamilien- bzw. Doppelhauses ermöglicht werden. Im Zuge dessen ist mit der Entstehung von 1 bis 2 Wohneinheiten auszugehen. Die hierbei zusätzlich entstehenden Verkehre werden aber keine signifikante Veränderung der bestehenden Verkehrssituation in Groß Schwülper zur Folge haben.

Das Plangebiet ist über die Kirchstraße bereits erschlossen.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen sein. Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region sind je Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze nachzuweisen. Für Besucher der Neubewohner stehen ggf. Die Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung.

### - Öffentlicher Nahverkehr

Die wesentlichen Einrichtungen der Daseinsfürsorge befinden sich in Groß Schwülper innerhalb des fußläufigen Akzeptanzradius, was ebenfalls für die geplante Nachverdichtung spricht.

Der Zugang zum ÖPNV für die neuen Bewohner ist mit der Haltestelle in der Braunschweiger Straße (ca. 100 m) bzw. in der Schloßstraße (ca. 150 m) gegeben.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. über das Leitungsrecht von der Braunschweiger Straße aus. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher in die bestehenden Entsorgungssysteme. Die abfließende bzw. einleitende Menge Oberflächenwassers in die Kanalisation darf nicht erhöht werden. Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Daher ist das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben.

Es befinden sich im Plangebiet bzw. im Nahbereich Anlagen der Telekommunikationsunternehmen Telekom und Vodafone sowie des Versorgers LSW Netz. Im Rahmen der Planumsetzung sind deren Anlagen und damit verbundenen Schutzanweisungen oder entsprechend zu berücksichtigen. Sollten Verlegungen der Leitungstrassen vorgenommen werden müssen, sind diese mit den Betreibern zu koordinieren.

## 2.4 Brandschutz

---

Der Brandschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung bzw. des Bauanzeigeverfahrens einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr zu regeln. Die Erschließung und Löschwasserversorgung kann gewährleistet werden.

---

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

Der **Landkreis Gifhorn** hat darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

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

**Bemessung:**

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Dorfgebiete (MD) mit min. 96 m<sup>3</sup>/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. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten o.ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und 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).

---

### **3.0 Umweltbelange**

---

#### **3.1 Grünordnung und Landschaftspflege**

---

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,07 ha. Es werden zwar die Maße der Ausnutzbarkeit und der Gebietscharakter aus dem Urplan übernommen, allerdings wird durch die Planung erstmals eine Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilien- bzw. Doppelhaus ermöglicht, bisher wäre das aufgrund der Baugrenzen nicht zulässig. Es ist im Zuge dessen mit einer deutlichen Zunahme der Versiegelungen in diesem Bereich von Schwülper zu rechnen, da für die geplante Bebauung eine Scheune weichen muss.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind baulich sowie durch Gärten geprägt. Das Plangebiet selbst ist mit einer Scheune bebaut und ist als weitgehend versiegelt zu charakterisieren. Zudem gibt es ein ortsbildprägendes Baumgehölz auf dem Grundstück, dass zu erhalten ist. Es ist davon auszugehen, dass die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Hinsichtlich der naturräumlichen Schutzgüter ist planbedingt mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vorhabenbedingt wird es zu einer Zunahme der Überbauung auf dem Grundstück gegenüber dem derzeitigen Zustand kommen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage des Änderungsgebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang allerdings nicht erforderlich. 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 ohnehin als erfolgt oder zulässig.

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.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde und ihre Regelungsinhalte bleiben von dem Bebauungsplan unberührt und sind weiterhin zu beachten. Sämtliche Maßnahmen im Plangebiet sind so durchzuführen, dass Verstöße gegen die Baumschutzsatzung hierdurch nicht entstehen.

Das im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindliche, signifikante Einzelgehölz wird von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen und als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren wird auf Schutzmaßnahmen hingewiesen, die ohnehin gelten. Es befinden sich zudem zwei weitere Einzelgehölze im südlichen Planbereich, die allerdings nicht im Bereich der geplanten Neubebauung liegen.

---

#### **3.2 Altablagerungen**

---

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

---

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

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, ein 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 Nachteilen 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.

Da die Abgrenzung möglicherweise mit Schwermetallen belasteter Böden im Plangebiet von der örtlichen Geomorphologie abhängig ist, kann die z.T. rechnerisch festgestellte Linie des Überschwemmungsgebietes nur hilfswise als Belastungsgrenze herangezogen werden. Auch in den anderen Bereichen sind Belastungen der Böden nicht mit Sicherheit ausgeschlossen.

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.

Der **Landkreis Gifhorn** hat zudem mit Stellungnahme vom 19.10.2021 darauf aufmerksam gemacht, dass bei Tiefbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub einer ordnungsgerechten Entsorgung zuzuführen ist. Auf Grund der "Schwermetallproblematik" der Oker und einer möglichen Belastung des Bodenaushubs kann dies zu erhöhtem Aufwand führen. Im Falle der Klassifizierung "gefährlicher Abfall" ist eine Andienung an die Nds. Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfall (NGS) erforderlich. Die weitere Realisierung des Vorhabens sollte daher frühzeitig und auf Grundlage einer ortsbezogenen Bodenanalytik in Rücksprache mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn erfolgen.

Im Rahmen der zwischen 2007 und 2015 durch den Landkreis beauftragten Bodenuntersuchungen im Bereich der Okerauen wurden u.a. bestehende sensible Nutzungen betrachtet. Hierzu zählten im Bereich von Gr. Schwülper u.a. der Sportplatz. Die Hinweise und Empfehlungen des mit den Arbeiten beauftragten Gutachters Mull & Partner, Hannover, raten von sensiblen Nutzungsarten "wie Ackerbau und Nutzgarten" in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen explizit ab. Auch wenn die Untersuchungen selbst sich nicht auf das Plangebiet beziehen, sind ähnliche Verhältnisse ohne eine gründliche Untersuchung nicht generell auszuschließen.

---

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

Zudem kann es bei der Beräumung bestehender Anlagen auf dem Grundstück zum Auftreten von belasteten Materialien kommen. Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** weist daher darauf hin, dass bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen Bauabfälle, insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten sind, wenn insgesamt mehr als 10 m<sup>3</sup> anfallen. Schadstoffhaltige gefährliche Abfälle sind als Sonderabfall gem. den entsprechenden Vorschriften zu entsorgen.

Eventuell anfallende asbesthaltige Abfälle (z.B. Asbestzementplatten) sind unter Berücksichtigung der Sicherheitsvorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Informationen zum sachgerechten Umgang mit asbesthaltigen Stoffen stehen im Internet (unter [www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft](http://www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft)) oder können direkt beim Umweltamt des Landkreises Gifhorn, Herrn Gerstmann (Tel.: 05371 / 82786), erfragt werden.

### 3.3 Immissionsschutz

---

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Es wird im Zuge der Planung keine gebietsuntypische Nutzung vorgesehen.

Durch die geplante Errichtung eines Einfamilien- bzw. Doppelhauses ist nutzungsbedingt von einer Erhöhung der privaten Fahrverkehre auf dem Grundstück und der unmittelbaren Umgebung auszugehen. Diese werden sich allerdings im sehr überschaubaren Bereich bewegen.

### 3.4 Denkmalschutz

---

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern des Dorfes in direkter Nachbarschaft zur seit 1338 belegten Kirche. Im Verlauf von Erdeingriffen ist dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind (§ 3 Abs. 4 NDSchG).

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

Die Kreisarchäologie gibt folgende Hinweise:

Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).

Um unnötige Verzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; [ingo.eichfeld@gifhorn.de](mailto:ingo.eichfeld@gifhorn.de)) in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

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

### Baudenkmale

Westlich des Plangebietes befinden sich mit der Kirche sowie östlich mit dem Dorfgemeinschaftshaus eingetragene Baudenkmale. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

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

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

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

Das Dach sollte als Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden. Auch die Nebenanlagen dürfen kein Flachdach erhalten. Die Bauweise sollte sich an den in der Umgebung liegenden Bauwerken orientieren.

## **4.0 Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Mischgebiet	0,07 ha	100 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>100 %</b>

## **5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Gr. Schwülper. 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 Einfriedungen, Dächer und Fassaden sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In der historisch geprägten Ortslage von Groß Schwülper sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachneigungen stellt sicher, dass das

---

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

Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Der Spielraum für die Dachneigung wird mit mindestens 18° so gefasst, dass auch die Nutzung regenerativer Energien problemlos möglich.

Das Material beschränkt sich auf rote und braune Tonziegel. Durch diese Vorgabe wird insbesondere beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Lage im historischen Ortskern von Groß Schwülper und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Des Weiteren möchte die Gemeinde bei der vorliegenden Planung diese ganz speziellen Gestaltungsvorschriften durchgesetzt wissen, um ein vorgestelltes Realisierungskonzept zur Umsetzung zu bringen.

- Zu § 3: Die Regelungen bezüglich der Material- und Farbgestaltung der Fassaden bedienen sich ebenfalls an den maßgeblich prägenden Gestaltungen im historischen Dorfkern, deren Bild erhalten werden soll. Durch diese Gestaltungsvorschrift soll das neu entstehende 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.
- Zu § 4: 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 § 5: Ebenfalls zur Erhaltung und Sicherung des dorftypischen und historischen Ortsbildes wird bestimmt, dass die vorhanden Ziegelmauer vor dem Grundstück zum Kirchweg in der bestehenden Art und Form erhalten werden soll bzw. in dieser nach der Umsetzung wieder zu errichten ist.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

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

---

### **- Nachbergbau**

#### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).**

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§149 Bundesberggesetz) vor.

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

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Name	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Hansa	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerze, Metallerze

## - Boden und Baugrund

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):

der Standort liegt in der Nähe einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liegt. Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich, die auch die umliegenden Bereiche beeinflussen können. Durch die Verkarstung des Nebengebirges oder in das Nebengebirge eingedrungener Salze oder Sulfate, ist nicht auszuschließen, dass lokal auch Erdfälle außerhalb der Salzstockhochlage auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## - Ver- und Entsorgung

"Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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.

### LSW Netz GmbH:

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsleitung für Strom, deren Lage aus dem beigefügten Planwerk ersichtlich ist. Diese Anlagen und Leitungen der öffentlichen Versorgung bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Olaf Küster

---

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

(05371 802-2321) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

#### **- Abwurfkampfmittel**

#### **Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen:**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge eines früheren Bauleitplanverfahrens über Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über 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**

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**

Zu den Planverfahren nach § 13a BauGB haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentlichen Auslegungen innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Fristen in der Zeit vom 30.11.2020 bis zum 31.12.2020 sowie vom 20.09.2021 bis zum 20.10.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 27.11.2020 und 17.09.2021 angeschrieben und zu Stellungnahmen innerhalb der Auslegungsfristen aufgefordert.

---

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

## **8.0    Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.11.2020 bis 31.12.2020 sowie vom 20.09.2021 bis zum 20.10.2021 öffentlich ausgelegt.

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)