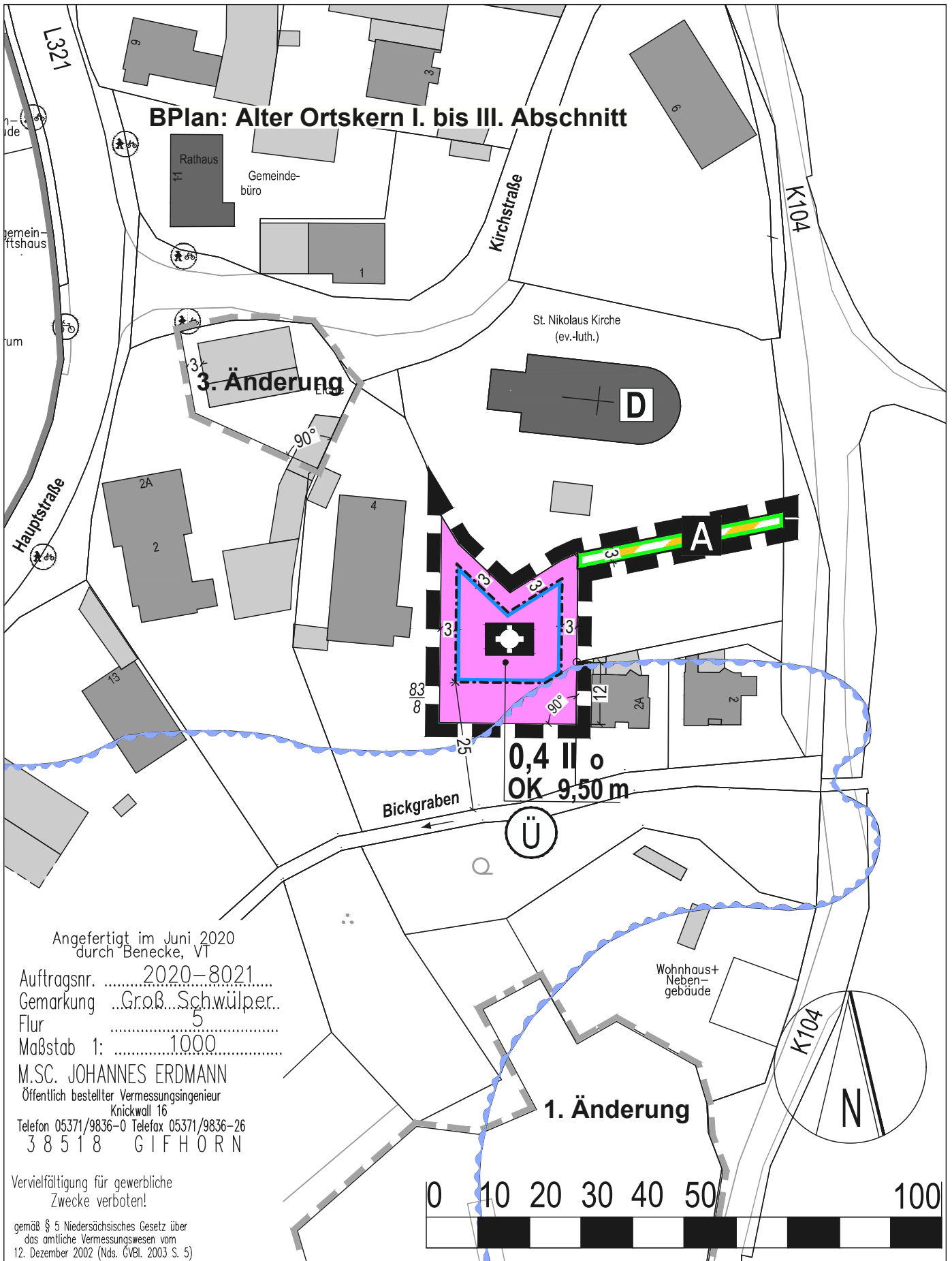


BPlan: Alter Ortskern I. bis III. Abschnitt



Angefertigt im Juni 2020
durch Benecke, VI

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)

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

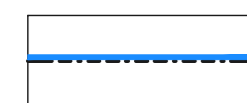
**Alter Ortskern
mit örtlicher Bauvorschrift
III. Abschnitt, 4. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)


Maß der baulichen Nutzung

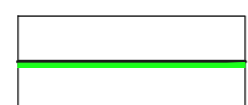
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 9,50 m	Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


o	Offene Bauweise
	Baugrenze


Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße
---	--


	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	---

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen


	Flächen für den Gemeinbedarf
---	------------------------------

	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
---	--




Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Überschwemmungsgebiet, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
---	---

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4
---	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern I. bis III. Abschnitt, mit ÖBV"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Alter Ortskern III. Abschnitt 3. Änderung, mit ÖBV"

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

- Räumlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Baugebiete im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" III Abschnitt. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Sachlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
- 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.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- In den Baugebieten sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- Zulässig als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.
- Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante der nächstgelegenen Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
1.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an der Braunschweiger Straße (K 104).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.2 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.

2 Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

2.1 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Oker bedarf die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen einer verserrechtlchen Ausnahme genehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Bauen im Überschwemmungsgebiet.

3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

- Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen des Grundstücks zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein Bodengutachten sicherzustellen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des ungebauten Zustandes des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist. Zur Einleitung ist eine Genehmigung vom zuständigen Träger der Wasserentsorgung einzuholen.
- Im Bereich des Überschwemmungsgebietes darf keine Versickerung durchgeführt werden, diese Fläche ist von einer Bewirtschaftung auszunehmen.
- Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

4 Denkmalschutz

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

4.1 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 Baudenkmales Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.
- In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
- Um eine Beeinträchtigung des Denkmalschutzobjektes (Kirche) 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 Holzkleidungen zulässig.
- Es ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfundde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Hinweise

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich sollte das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken bei Nachverdichtungen/ Neubebauungen versickert werden. Hierzu ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Entwässerungssystem - sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein - ist nachzuweisen, dass das System über eine ausreichende Kapazität verfügt.

Bodenbelastungen

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.

Sollten bei Bodeneingriffen im Plangebiet Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Erdfallgefahr

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährungskategorie 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.

Denkmalschutz

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 Bodenfundde 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwülper diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des

Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich

bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege

und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2020).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der

baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die

Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den

.....

.....
(Öffentlich bestellter Verm-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift

wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig.

Braunschweig, den

.....

.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner

Sitzung am 22.09.2020 dem Entwurf des

Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a

BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den

Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

25.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die

Begründungen haben vom 06.10.2020 bis 06.11.2020

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den

.....

.....
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner

Sitzung am 08.12.2020 den geänderten Entwürfen des

Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a

BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den

Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche

Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung

wurden am 07.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes der

Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher

Bauvorschrift und die Begründungen haben vom

15.01.2021 bis 31.01.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB

erneut öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den

.....

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der

Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher

Bauvorschrift nach Prüfung aller im

Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen,

Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung

am 27.04.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie

die Begründungen beschlossen.

Groß Schwülper, den

.....

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der

Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher

Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am

..... im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. ...

bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein

Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach

§ 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem.

§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Groß Schwülper, den

.....

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des

Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a

BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von

Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2,

Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim

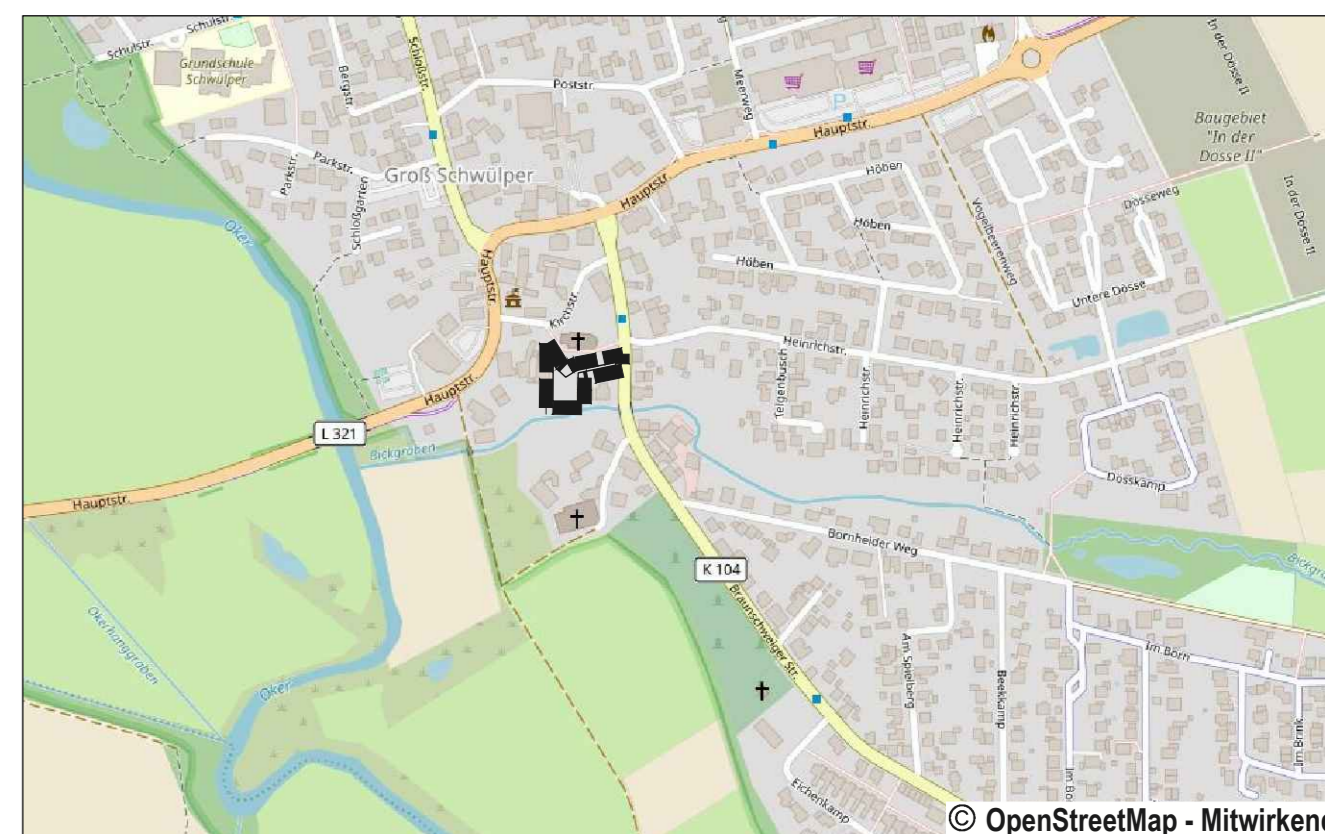
Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend

gemacht worden.

Groß Schwülper, den

.....

.....
(Bürgermeister)



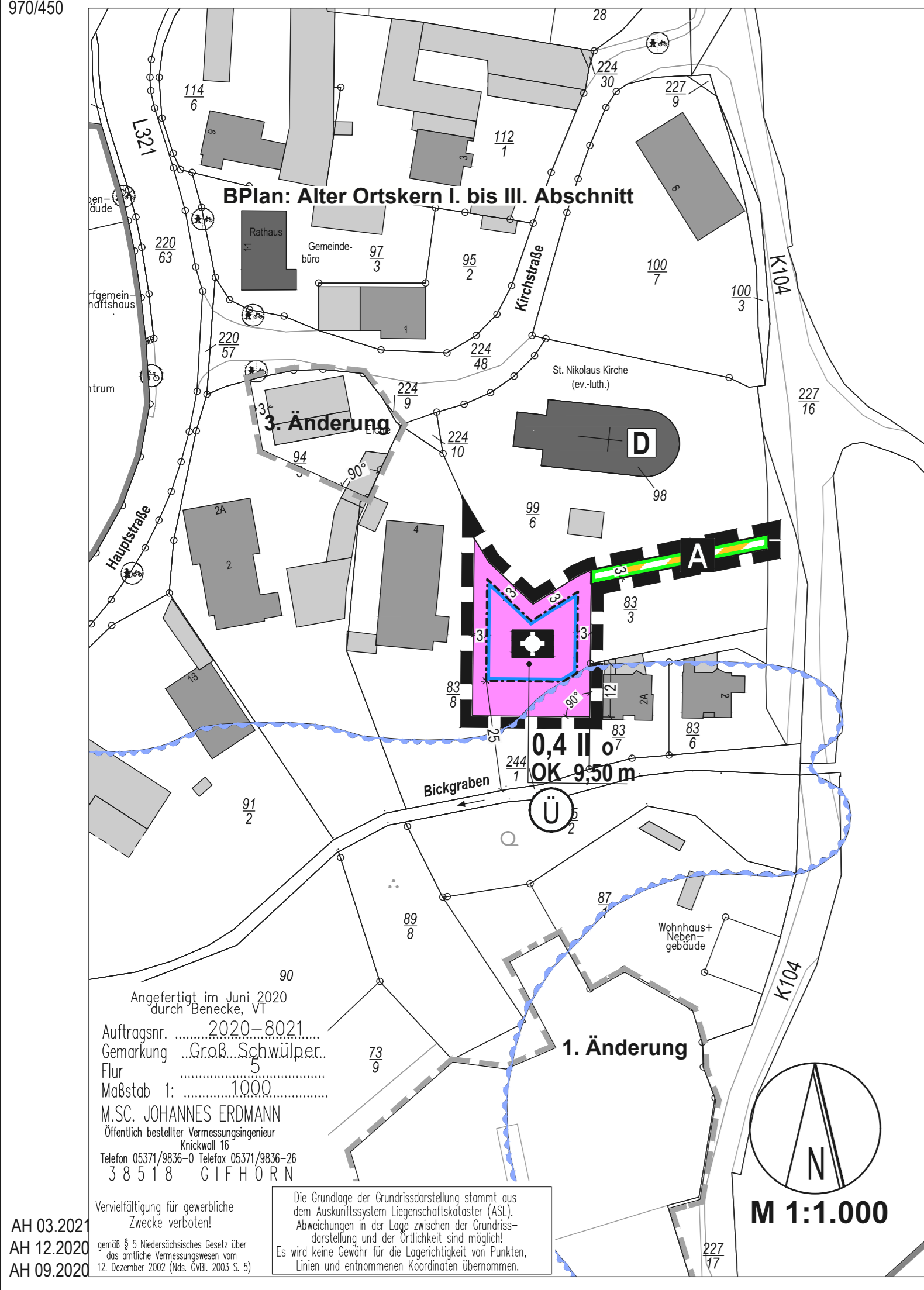
Gemeinde Schwülper

Alter Ortskern mit örtlicher Bauvorschrift III. Abschnitt, 4. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (3) BauGB

970/450



AH 03.2021

AH 12.2020

AH 09.2020

Veröffentlichung für gewerbliche Zwecke verboten!

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

Die Grundlage der Grundrisdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (AKL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrisdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich. Es wird keine Gewähr für die Lagegenauigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Angefertigt im Juni 2020 durch Benecke, V1

Auftragsnr. 2020-8021

Gemarkung Groß Schwülper

Flur 5

Maßstab 1:1.000

M.Sc. JOHANNES ERMANN

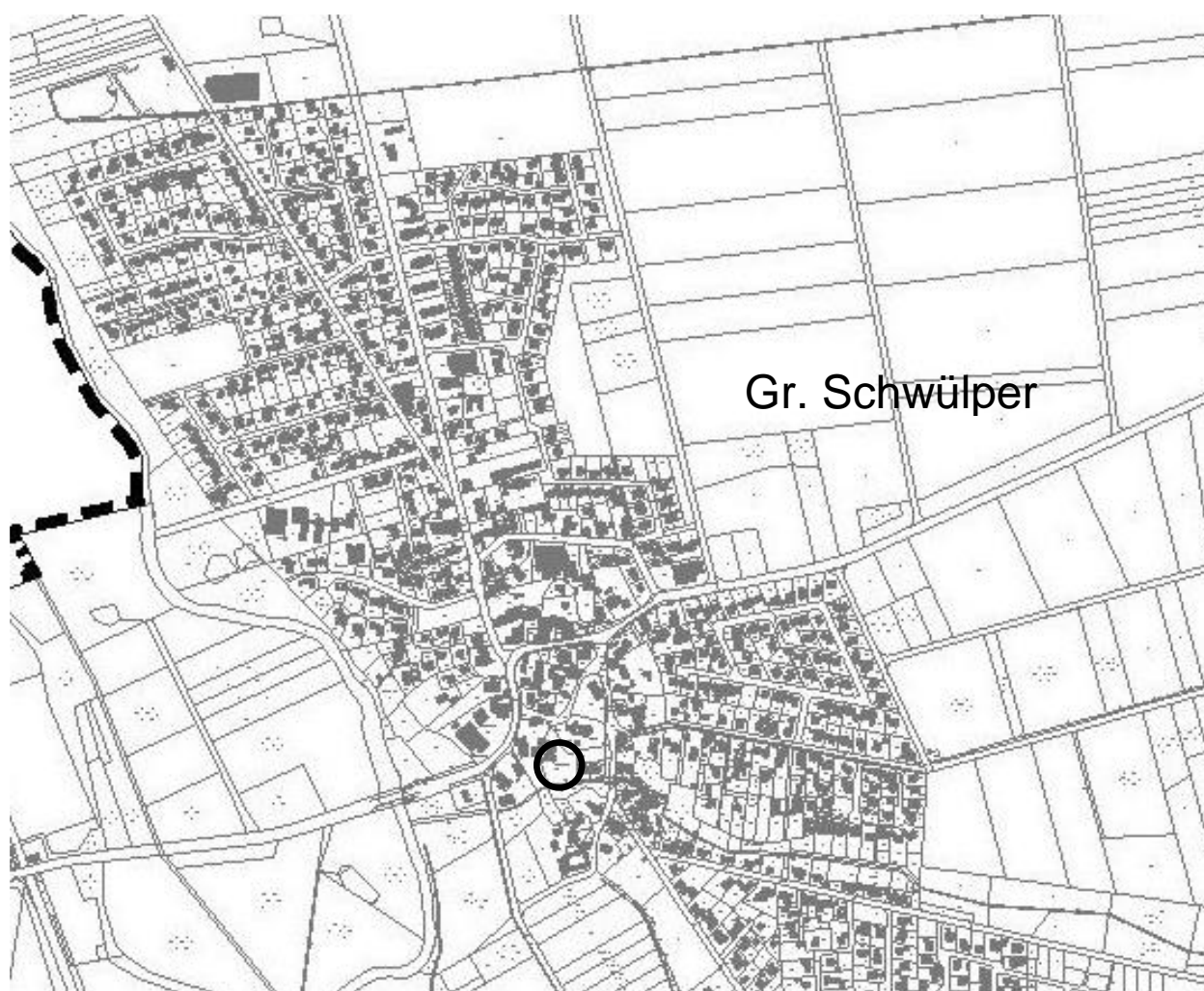
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kückwilt 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern", III. Abschnitt, 4. 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, Ortschaft Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	9
2.5 Hochwasserschutz	10
3.0 Umweltbelange	11
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2 Altablagerungen	12
3.3 Immissionsschutz	12
3.4 Denkmalschutz	13
4.0 Flächenbilanz	14
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	14
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	17
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	17
7.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	17
7.4 Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden	18
8.0 Verfahrensvermerk	18

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.

Im Rahmen des Planverfahrens haben sich Stellungnahmen ergeben, die zu einer Änderung von Planfestsetzungen geführt haben, aus diesem Grunde wird eine erneute Auslegung erforderlich.

Konkret wurden die Baugrenzen großzügiger gefasst, das Mischgebiet in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geändert und Dachgestaltungsregelungen für Nebenanlagen angepasst. Im Zuge dessen wurden Regelungen des Denkmalschutzes sowie der Oberflächenwasserbewirtschaftung in die Planung aufgenommen.

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 zwischen der Hauptstraße, der Kirchstraße und der Braunschweiger Straße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für den Hochwasserschutz (Ziel:

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

Kap. III 2.2.2 (6)), allerdings soll die Bebauung innerhalb der Flächen stattfinden, die nicht im Überschwemmungsgebiet der Oker liegen, sodass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Von der Planänderung ist ein von Bebauung umgebenes Grundstück in der vorhandenen Ortslage von Groß Schwülper betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches ein neues Pfarrhaus zu errichten, da nördlich die ev.-luth. St. Nikolaus Kirche angrenzt.

Von der Planänderung ist ein Bereich des Urplans "Alter Ortskern", III. Abschnitt, der in der 2. Änderung rechtskräftig ist, betroffen. Ziel der Planung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches eine Nachverdichtung in der räumlichen Nähe zur Kirche durch ein Pfarrhaus zu ermöglichen.

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 Grünflächen sowie gemischte Baufläche (M) dar. Allerdings entsprechen die vorliegenden Gebietszuweisungen auch den Bebauungsplanfestsetzungen aus dem Urplan (2004). Die Darstellung im Flächennutzungsplan wäre somit nach Abschluss der Planung an den Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im übertragenen Sinne anzupassen (Gemeinbedarfsfläche und gemischte Baufläche).

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und 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 und die kirchliche Nutzung durch ortsnahe Zubehöranlagen zu unterstützen.

Mit Hinblick auf das konkrete Bestreben, auf dem Grundstück das neue Pfarrhaus zu errichten, ist der Plananlass 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 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.

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

Die 1. Änderung sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans bezogen sich auf andere Abschnitte des Bebauungsplans. Die 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in Aufstellung und hat die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, nordwestlich des Plangebietes, zum Ziel.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Urplan übernommen, eigens die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wird ermöglicht. Der Umfang der Versiegelung auf dem Grundstück wird zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (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.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper in einer Entfernung von ca. 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 wurde hier Gebrauch gemacht.

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. Für die Fällungen geschützter Gehölze sind Genehmigungen einzuholen.

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 und Einfriedungen in Bezug auf eine einheitliche Gestaltung im bestehende Siedlungsgefüge von Groß Schwülper geregelt.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugsweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Hierbei steht vor allem leerstehende Bausubstanz zu Wohnzwecken im Fokus der Gemeinde. Daher soll mit der vorliegenden Planung ein zeitgemäßer Neubau eines Pfarrhauses auf dem Grundstück ermöglicht werden, da sich dieses direkt neben der Kirche befindet. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung,

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

da auch die Empfehlungen zur Erhaltung der Gestaltung der regionalen Baukultur durch die örtliche Bauvorschrift sichergestellt werden.

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 den Neubau des Pfarrhauses 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 ohne eine Überbauung zuzulassen. Daher wird nun als enger Rahmen um das zu errichtende Pfarrhaus ein Baufenster bemessen. Die sonstigen, ursprünglichen Maße zur Ausnutzbarkeit werden beibehalten.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper im Hinblick auf ihre Einrichtungen der Daseinsfürsorge sowie auf ihre Einwohnerzahl gestärkt. Es entspricht dem aktuellen Zeitgeist, möglichst kurze Wege zu ermöglichen. Zudem ist das Nebeneinander von Kirche und Pfarrhaus aufgrund der beruflichen Auswirkungen üblich und sinnvoll. 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. Eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit (Grundflächenzahl, Vollgeschosse) wird nicht vorgenommen.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt die Versiegelungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück durch Hauptanlagen geschaffen. 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 östliche gelegene Braunschweiger Straße.

Im südlichen Teil des Plangebietes grenzt das Überschwemmungsgebiet der Oker an. Die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Gebiet bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innentwicklung "Alter Ortskern", III. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift, 4. Änderung umfasst ein Grundstück mit 0,1 ha Fläche im historischen Bereich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper. Ziel ist die Errichtung eines neuen Pfarrhauses in der Nähe zur Kirche zu ermöglichen. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches, bei Neubebauung im Vorfeld die Nutzbarmachung unbebauter Flächen im Innenbereich zu prüfen und diese ggf. heranzuziehen.

Die vorliegende Änderung ermöglicht zu diesem Zweck die erstmalige Bebauung des Grundstücks mit Hauptanlagen.

2.1 Baugebiete

- Fläche für Gemeinbedarf

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Da es das Ziel der Planung ist, ein neues Pfarrhaus zu errichten, wird in Anlehnung an den bestehenden Gebietscharakter für diesen Bereich (Urplan) Fläche für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Hierdurch deckt die Planung das Vorhaben ab und zieht einen engen Rahmen um die zulässigen Nutzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigen in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand (Halbe Höhe aber Mindestens 3 m) zu benachbarten Flächen. Dies entspricht dem § 5 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Hiervon ausgenommen ist die Baugrenze nach Süden, welche den geplanten Hauptbaukörper eng umfasst und das Überschwemmungsgebiet der Oker umspart.

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) sowie die offene Bauweise 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.

2.2 Verkehrliche Belange

Durch die Planung soll die Errichtung eines neuen Pfarrhauses ermöglicht werden. Im Zuge dessen ist mit der Entstehung einer weiteren Wohneinheit auszugehen. Die hierbei zusätzlich entstehenden Verkehre werden keine signifikante Veränderung der bestehenden Verkehrssituation in Groß Schwülper zur Folge haben.

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

Das Plangebiet wird über ein Flurstück östlich des Baugrundstückes von der Braunschweiger Straße erschlossen, welches durch die Planung erfasst wird um die Erschließung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird die Zufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für „Anlieger“ festgesetzt.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden 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.

Die Nutzung des ÖPNV für das Grundstück ist mit der Haltestelle in der Braunschweiger Straße (ca. 80 m) gegeben.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Die Nutzer des Grundstücks haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

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. Allerdings sollte es das Ziel der Planung sein, die abfließende Menge Oberflächenwasser von dem Grundstück nicht weiter zu erhöhen. Niederschlagswasser sollte versickert werden, 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, sofern die Entsorgungs- und Versickerungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

Es ist daher ein Bodengutachten einzuholen, um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Gebiet der Änderung nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine Erlaubnis vom Träger der Entsorgung (Wasserverband Gifhorn) zur Einleitung in die Regenwasserkanalisation erforderlich.

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.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 03.11.2020 und vom 28.01.2021 mitgeteilt, 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.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen:

Dorfgebiet (MD) mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (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 u. 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 8,0 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

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

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Der **Gemeindebrandmeister der freiwilligen Feuerwehr** ergänzt in der Stellungnahme vom 11.10.2020 die Thematik wie folgt:

Sollten sich die beschriebenen Hydrantenabstände nicht realisieren lassen bitte ich um Beachtung folgenden Absatzes der anhängenden Stellungnahme.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

2.5 Hochwasserschutz

Der südliche Teil des Baugrundstücks befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Oker.

Die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Bauen im Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungsgrenze ist nachrichtlich in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Solche Ausnahmegenehmigungen müssen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Gifhorn beantragt werden. Die Planung reagiert auf diesen Umstand, in dem dieser Bereich von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen wird. Allerdings wird dennoch Baufläche festgesetzt, um in den überbaubaren Bereichen ein höheres Maß an Ausnutzbarkeit zu ermöglichen.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes darf keine Versickerung erfolgen.

Zusätzlich zu dem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb von Flächen, die über das Überschwemmungsgebiet hinausgehen und bei denen nach § 78 b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Sog. "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die Gemeinde erachtet allerdings aufgrund des nur geringen Risikos weitere Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks nicht für verhältnismäßig, sodass in der Abwägung der flexibleren Ausnutzung des Grundstücks ein Vorzug eingeräumt wird. Zumal das ohnehin bereits kleine Baufenster bei weiteren Zurückschneidungen wohl keine Bebauung mehr zulassen würde. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf diese Risikogebiete keine rechtlich bindenden Vorgaben existieren.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,1 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 Hauptanlagen ermöglicht. Es ist im Zuge dessen mit einer deutlichen Zunahme der Versiegelungen in diesem Bereich von Schwülper zu rechnen.

Des Weiteren erfasst der Bebauungsplan ein Grundstück für die Zufahrt und setzt es als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Anlieger fest, um die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Oker, die aus diesem Grund von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen werden.

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 unbebaut und ist derzeit als Grünfläche mit einigen Gehölzen zu charakterisieren, insofern wäre es angezeigt, die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, um das Hervorrufen von Tatverbotsbeständen in das Artenschutzrecht zu vermeiden. 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.

Für die Fällungen geschützter Gehölze sind Genehmigungen einzuholen, dies ist aber nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände** hat mit Stellungnahme vom 05.11.2020 angeregt, es sollte u. a. aufgrund der Nähe zum Bickgraben unbedingt eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung auf dem Grundstück verwendet werden. (siehe z. B. *NLWKN Informationsdienst Niedersachsen 03/2012*).

3.2 Altablagerungen

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

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 Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit führen können, da weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Da im vorliegenden Fall eine Nutzung durch Kleingärten sowie anderweitige Inanspruchnahmen der Böden bereits im Bestand stattfindet und eine hieraus resultierende Problemlage der Gemeinde nicht bekannt ist, wird davon ausgegangen, dass diese auch im Zuge von Nachverdichtungen keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorruft.

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 hilfsweise 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.

Innerhalb des mit Schwermetallen belasteten Bereichs sind aufgenommene Böden einer ordnungsgerechten Entsorgung zuzuführen.

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 neuen Pfarrhauses 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.

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

Mit der K 104 und L 321 befinden sich z. T. verkehrsreiche Straßen im Wirkungsbereich der Änderung. Es können daher Immissionen (Lärm, Staub, Gas und Erschütterungen) in das Plangebiet hineinwirken. Mit schalltechnische Problemen ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches, der Entfernung zu den lärmbelasteten Verkehrsinfrastrukturen und der vorgelagerten Bebauung sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen jedoch nicht zu rechnen, sodass Vorkehrungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind.

3.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

In der Umgebung des geplanten Gebietes befindet sich als Baudenkmal die Kirche.

In der Umgebung eines Baudenkmal dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal 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 Baudenkmal 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 (auch Nebengebäude) sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Dach.

Es wurden daher entsprechende Regelungen in den Festsetzungskanon aufgenommen.

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich zudem im alten Ortskern des Dorfes in direkter Nachbarschaft zur seit 1338 belegten Kirche sowie östlich des 1342 erwähnten "Kemenadenhofes", im Verlauf von Erdeingriffen ist daher dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind (§ 3 Abs. 4 NDSchG).

Es werden daher Festsetzungen zum Schutz der Bodendenkmale im Plangebiet bei Bodenarbeiten aufgenommen. 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.

Es wurde zudem von der Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG). Hierüber sollte sich der Vorhabenträger im Klaren sein.

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

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Hydraulikbagger verschiedene Suchschnitte auf dem Grundstück durchzuführen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Suchschnitte dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn / Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) durchgeführt werden.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchliche Zwecke)	0,09 ha	90 %
Verkehrsfläche bes. Zweck	0,01 ha	10 %
Planbereich	0,1 ha	100 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Groß 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 Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Groß Schwülper sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

Zu § 3: In der Ortschaft Groß 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: 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

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

der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 02.02.2021 folgenden Hinweis mitgeteilt:

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.

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

Mit Stellungnahme vom 02.02.2021 hat das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** mitgeteilt, dass der Standort 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/>).

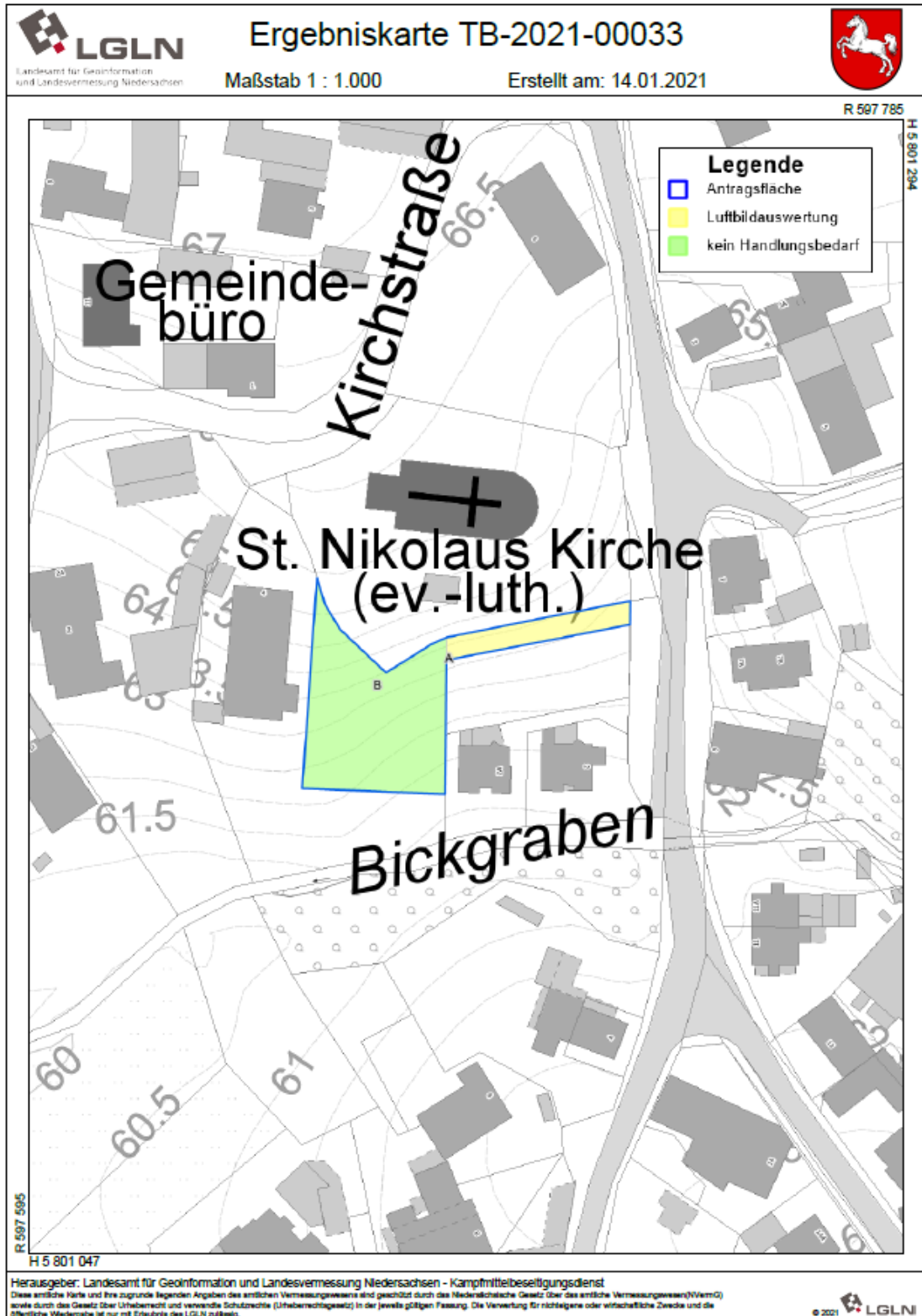
Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie

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

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.

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 14.01.2021) die folgenden Erkenntnisse vor:



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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

<i>Luftbilder:</i>	<i>Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</i>
<i>Luftbildauswertung:</i>	<i>Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</i>
<i>Sondierung:</i>	<i>Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</i>
<i>Räumung:</i>	<i>Die Fläche wurde nicht geräumt.</i>
<i>Belastung:</i>	<i>Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</i>

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 per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Schwülper zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

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

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

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

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung hat innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 06.10.2020 bis zum 06.11.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2

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

Abs. 2 BauGB mit Datum vom 05.10.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Im Rahmen des Planverfahrens haben sich Stellungnahmen ergeben, die zu einer Änderung von Planfestsetzungen geführt haben, aus diesem Grunde wird eine erneute Auslegung erforderlich.

Konkret wurden die Baugrenzen großzügiger gefasst, das Mischgebiet in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geändert und Dachgestaltungsregelungen für Nebenanlagen angepasst. Im Zuge dessen wurden Regelungen des Denkmalschutzes sowie der Oberflächenwasserbewirtschaftung in die Planung aufgenommen.

7.4 Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.01.2021 bis zum 31.01.2021 stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 14.01.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.10.2020 bis 06.11.2020 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 15.01.2021 bis zum 31.01.2021 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)