

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 allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Osterberg". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
- (2) Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.
- (4) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
 - RAL 2001 (Rotorange)
 - RAL 3000 (Feuerrot)
 - RAL 3016 (Korallenrot)
- (5) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 (4) dieser ÖBV.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) Innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA innerhalb des Geltungsbereiches sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

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

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper
Am Spielberg
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Anliegerstraße

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 (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 Grünordnung

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

2.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:

- a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
- b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.

2.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

3 Ver- und Entsorgung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

- a) Das anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet ist zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht.
- b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise

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

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Aus diesem Grund wird bei neuen Bauvorhaben die Beantragung einer Luftbildauswertung oder eine Oberflächensondierung empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

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 allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Osterberg". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
- (2) Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.
- (4) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
- (5) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 (4) dieser ÖBV.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) Innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA innerhalb des Geltungsbereiches sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

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

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

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 17.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Schwülper, den

(Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Überbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

Gifhorn, den

(Amtl. Vermessungsstelle)

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 Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 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 20.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 12.05.2020 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

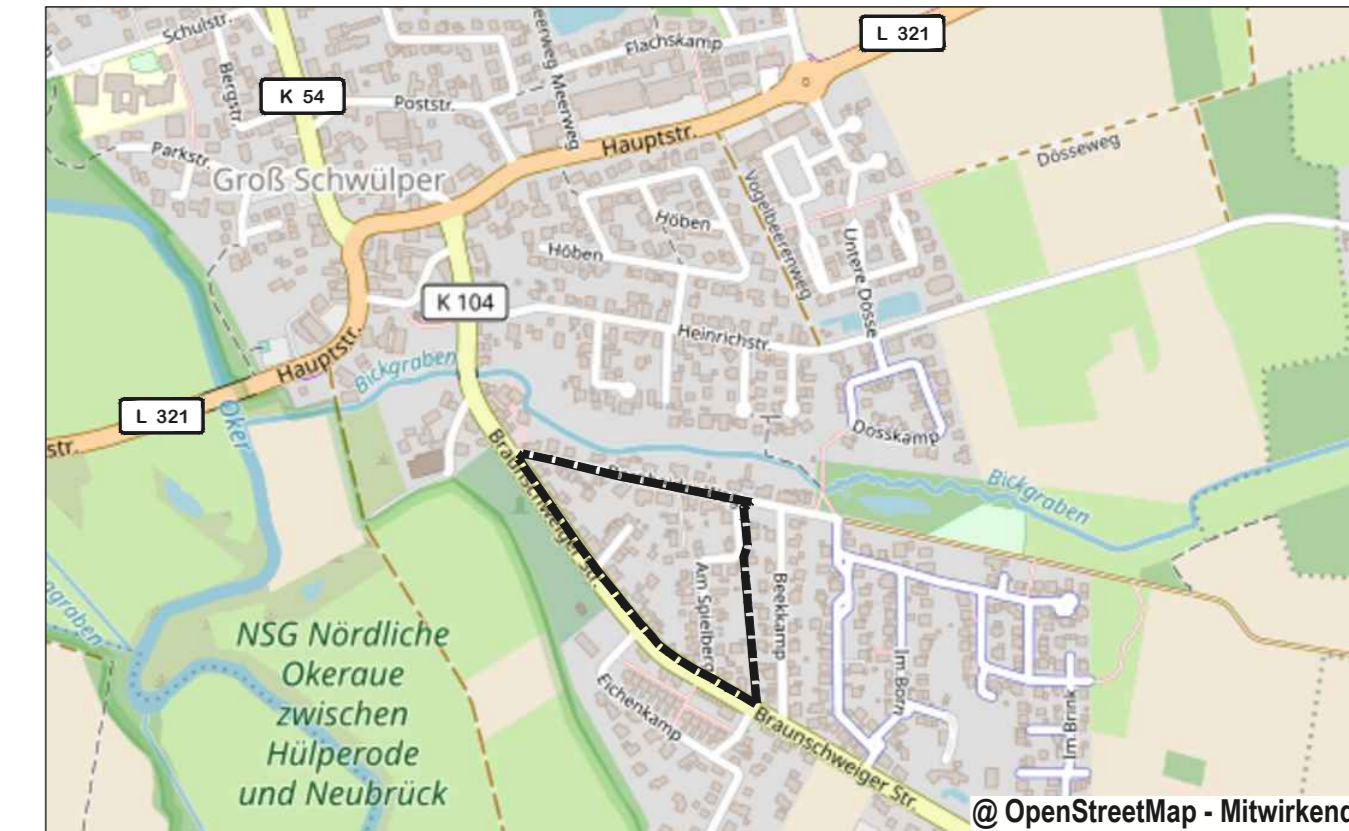
(Bürgermeister)

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)

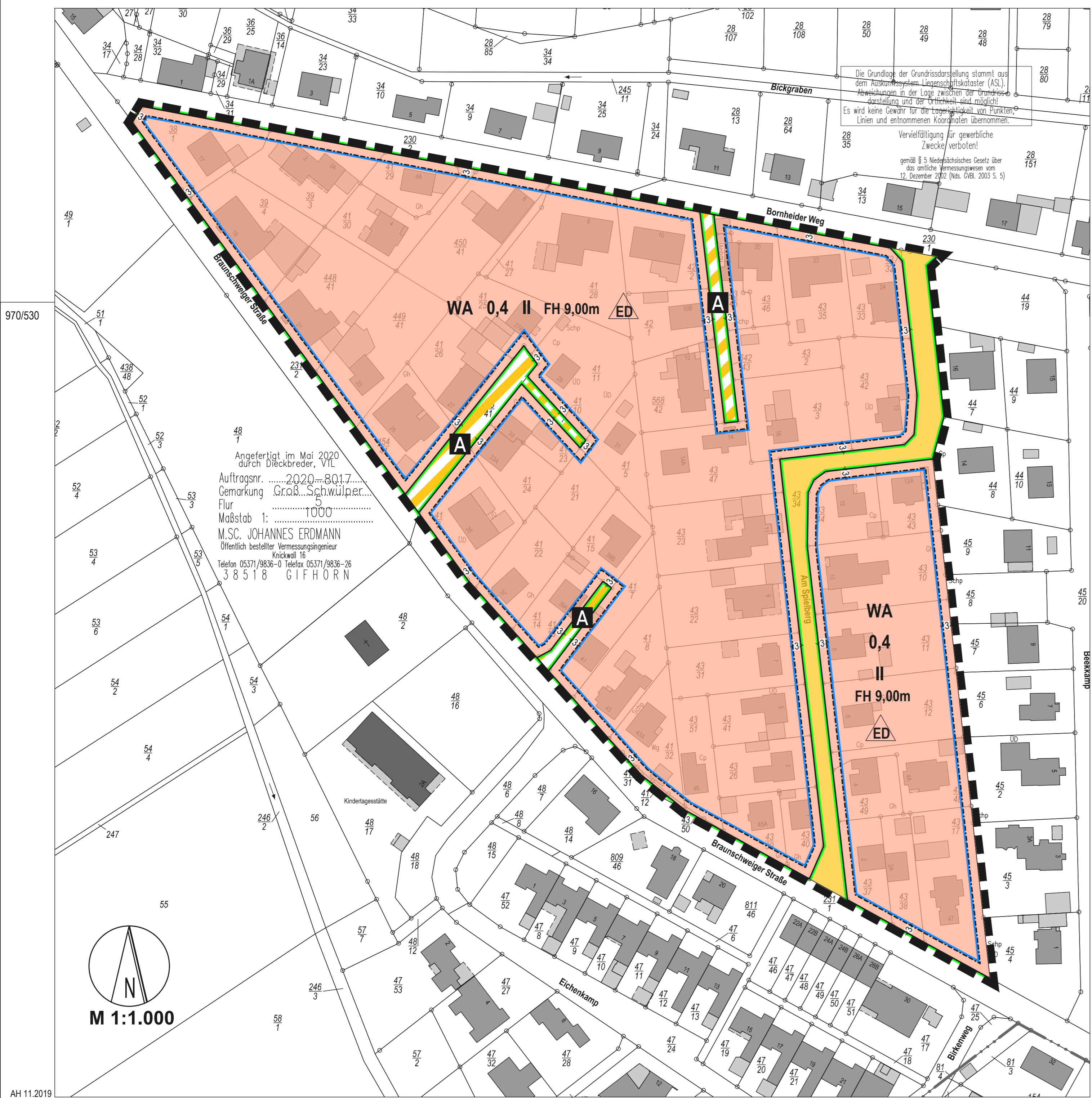


**Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper**

**Am Spielberg
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (3) BauGB



Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Spielberg" mit örtlicher Bauvorschrift



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

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	5
2.0	Planinhalt/ Begründung	5
2.1	Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	6
2.2	Verkehrsflächen	7
2.3	Ver- und Entsorgung	7
2.4	Brandschutz	8
3.0	Umweltbelange	8
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.2	Altablagerungen	9
3.3	Immissionsschutz	9
3.4	Denkmalschutz	9
4.0	Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	9
6.0	Flächenbilanz	10
7.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
8.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
8.3	Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
9.0	Verfahrensvermerk	13
Anlage: Artenlisten		

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 02.03.2020 rd. 7.310 Einwohner, wovon ca. 3.290 auf den zentralen Ortsteil Gr. Schwülper entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.685 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale 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 südlichen Teil der bebauten Ortslage von Groß Schwülper an der Braunschweiger Straße (K 104). 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 Planaufstellung ist ein bereits bebautes Areal in der vorhandenen Ortslage, zwischen der Braunschweiger Straße und dem Bornheider Weg, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches bauliche Nachverdichtungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Dies dient dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden, da auf diese Weise Wohnraum entstehen kann ohne auf unbebaute Außenbereichsflächen zuzugreifen.

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 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 6. Änderung der Neufassung 2012 seit 30.04.2018 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dar, insofern besteht Kongruenz mit dem Bebauungsplan, der Allgemeine Wohngebiete ausweist, somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Mit der Planung sollen Nachverdichtungen und flexiblere Ausnutzbarkeiten auf den privaten Baugrundstücken ermöglicht werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Dies soll unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden.

Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Der Umfang der Versiegelung auf den Grundstücken wird allerdings mit Hinblick auf das Planungsziel zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2,0 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:

- Das Plangebiet umfasst ca. 4,83 ha, wovon rd. 4,49 ha auf Allgemeine Wohngebiete entfallen. Bei einem Versiegelungsgrad von 40% beinhaltet der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Überbauung von ca. 1,8 ha gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Süden von Gr. Schwülper, am Spielberg, für einen bestehenden Bebauungszusammenhang planerisch eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Diese Nachverdichtung soll in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen, sodass der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird.

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

Durch die Planung wird eine Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Gr. Schwülper ermöglicht. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich ist.

Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

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

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen erstmalig vorbereitet. 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.

Allerdings möchte die Gemeinde – trotz der Möglichkeit auf Ausgleich zu verzichten – im vorliegenden Fall die bestehenden Regelungen des Urplans weiterführen. Dies dient der Gleichbehandlung der Eigentümer und soll die bestehende Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin in einem gewissen Mindestumfang sicherstellen. Daher wird an diesen Regelungen festgehalten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im Süden von Gr. Schwülper für das vorhandene Gebiet am Spielberg Nachverdichtungsmöglichkeiten städtebaulich geregelt werden.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 4,83 ha große Gebiet Baufenster sowie Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, Versiegelungsgrad, Gebietskategorie usw. vorgegeben und die vorhandenen Erschließungsflächen erfasst.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet überwiegend für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten wird das zu großen Teilen bereits bebaute Areal als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der vorrangig bestehenden und nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – und zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden auf das nach § 17 BauNVO planerisch zulässige Maximum von 0,4 angehoben. Dies entspricht in weiten Teilen dem vorhandenen Überbauungszustand, eine Schlechterstellung soll vermieden werden. Zusätzlich sollen hierdurch im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Spielräume für Nachverdichtungen eröffnet werden. Planungsrechtlich wird hierdurch eine Überbauung durch Hauptanlagen auf bis zu ca. 1,8 ha ermöglicht. Das allerdings nur theoretisch, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf das Planungsziel (Nachverdichtung) wird die Höhenentwicklung mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie durch die maximale Firsthöhe von 9 m zum Bezugspunkt begrenzt. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. Die Festsetzungen entsprechen zudem der nachbarschaftlichen Situation.

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

Die Gemeinde möchte Nachverdichtungen ausdrücklich zulassen. Zu diesem Zweck sowie in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über Baugrenzen definiert, die mit 3 m nur den Mindestabstand zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Bereichen einhalten. Die Regelungen zu den seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt.

Die Bauweise wird mit Einzel- und Doppelhäusern über den vorherrschenden Bebauungstyp sowie mit Hinblick auf die Typologie gewollter Nachverdichtungen bestimmt.

Trotz der Möglichkeit auf Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, werden im vorliegenden Fall die bestehenden Regelungen des Urplans weitergeführt. Dies dient der Gleichbehandlung der Eigentümer und soll die bestehende Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin in einem gewissen Mindestumfang sicherstellen. Für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude ist die Pflanzung von Bäumen und einer Strauchhecke in Abhängigkeit der versiegelten Fläche vorgeschrieben. Beispiele für zu pflanzende Arten können der Anlage zur Begründung entnommen werden.

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

Ortsbild in Gr. Schwülper sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die bereits weitestgehend umgesetzten Bauteppiche sind durch die bestehenden Straßen grundsätzlich erschlossen. Die bestehenden Straßen werden daher nur als Verkehrsflächen erfasst.

Die Erschließung hinterliegender Grundstücksflächen kann auf der Grundlage privatrechtlicher Regelungen vorgenommen werden.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Anlieger haben ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

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

Es wird festgesetzt, dass planbedingt zusätzlich entstehende Oberflächenwasser, auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten ist, sofern eine zusätzliche Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation nicht möglich sein sollte.

Aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasserkörper und der Böden im Plangebiet ist nicht von umfangreichen Versickerungsmöglichkeiten auszugehen. Baugrund- und Bodengutachten sind anlassbezogen zu erstellen und als Grundlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bezogen auf das entsprechende Baugrundstück vorzulegen. Von der Einholung umfassender Bodenuntersuchungen im Zuge der Planaufstellung wird verzichtet, da nicht klar ist, wo und in welchem Umfang Nachverdichtungen vorgenommen werden.

Die festgelegte Grundflächenzahl entspricht dem vorhandenen Umfang an Überbauung im Bestand und wird auch deshalb in dieser Höhe ausgewiesen, da Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen. Nach den COPERNICUS-Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems liegt die Bodenversiegelung im Bereich des Plangebietes zwischen rd. 55 % und 60 %. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Maß bewegt sich mit 60 % (40 % + 50 % durch Überschreitungen) innerhalb dieses Rahmens um den baulichen Bestand abzubilden und äquivalente Lückenschließungen zuzulassen.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung weiterer Gebäude in dem Gebiet einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,83 ha. Im Umfang von 4,49 ha werden bestehende Wohngebiete sowie ca. 0,34 ha vorhandene Verkehrsflächen erfasst. Obwohl mit Hinblick auf das Planungsziel davon auszugehen ist, dass der Grad an Überbauung planbedingt zunehmen wird, ist aufgrund des nur überschlägig zu beurteilenden Bebauungsumfanges die Zunahme nicht genau zu beziffern. Planungsrechtlich geht mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Versiegelung von ca. 1,8 ha gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsordnung einher, wovon allerdings der höchstüberwiegende Teil der Grundstücksflächen ja bereits bebaut sind und der Bebauungsplan für diese Bereiche keine erstmaligen Versiegelungen vorbereitet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Nutzungszweck abgeleitet.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können in dem Umfang auf benachbarte Grünflächen ausweichen, um den das Maß an Überbauung zunimmt. Abgesehen davon wird es auch im Zuge der Realisierung zur Entstehung neuer Grünstrukturen auf dem Grundstück kommen, welche Lebensraum für siedlungsgewohnte Arten bieten.

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. Trotz der Möglichkeit auf Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, werden im vorliegenden Fall die bestehenden Regelungen des Urplans weitergeführt. Dies dient der Gleichbehandlung der Eigentümer und soll die bestehende Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin in einem gewissen Mindestumfang sicherstellen. Für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude ist die Pflanzung von Bäumen und einer Strauchhecke in Abhängigkeit der versiegelten Fläche vorgeschrieben.

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

3.2 Altablagerungen

Die Flächen des Plangebietes können Bodenbelastungen aufweisen. Der über 1000-jährige Bergbau im Harz führte in Teilen des Harzvorlandes zu erheblichen Schwermetallbelastungen in den Böden der Flussauen. Bei den Schwermetallbelastungen handelt es sich um Stoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden. Aus diesem Grund sollte man bei Bodenbewegungen und Benutzung (bspw. Gartenbau) entsprechende Sorgfalt walten lassen.

Weitere Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

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. Die Lärmbelastung wird sich auch weiterhin nutzungsbedingt auf wohngebietstypischem Niveau bewegen.

3.4 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

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

Zu § 3: In der Ortschaft Gr. Schwülper soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 4: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

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

6.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	4,49 ha	93 %
davon Versiegelung durch Hauptanlagen bei GRZ 0,4 (40 %)	1,8 ha	37 %
davon Versiegelung durch Nebenanlagen (20 %)	0,9 ha	19 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (40 %)	1,8 ha	37 %
Verkehrsflächen	0,34 ha	7 %
Planbereich	4,83 ha	100 %

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Stellungnahme vom 25.02.2020 hat der **Landkreis Gifhorn** folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, 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 vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) 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).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

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

Der **Gemeindebrandmeister der freiwilligen Feuerwehr** ergänzt die Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz in der Stellungnahme vom 10.02.2020 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.

- Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Neue Verkehrswege sollen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. (Stellungnahme vom 29.01.2020)

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 19.02.2020) die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

- Anpflanzungen

Die Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände (KONU) regt in ihrer Stellungnahme vom 20.02.2020 an, wenn ein Baum gepflanzt werden soll, wäre ein Obstbaum sinnvoll, der - ebenso wie eine Hecke - in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn anzupflanzen wären.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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 28.01.2020 bis zum 28.02.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 27.01.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgelegt.

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

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Anlage:

Artenliste standortgerechte Laubbäume, z.B:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Artenliste standortgerechtes Laubgehölz (Hecke), z.B:

Weißdorn-Arten (*Crataegus spez.*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellane*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Spielberg" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: § 10 (3) BauGB

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

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

Gemeinde 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, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
3.0 Umweltbelange	8
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.2 Altablagerungen	9
3.3 Immissionsschutz	9
3.4 Denkmalschutz	9
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	9
5.0 Flächenbilanz	10
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	12
7.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
8.0 Verfahrensvermerk	13
Anlage: Artenliste	14

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 02.03.2020 rd. 7.310 Einwohner, wovon ca. 3.290 auf den zentralen Ortsteil Gr. Schwülper entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.685 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale 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 südlichen Teil der bebauten Ortslage von Groß Schwülper an der Braunschweiger Straße (K 104). 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 Planaufstellung ist ein bereits bebautes Areal in der vorhandenen Ortslage, zwischen der Braunschweiger Straße und dem Bornheider Weg, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches bauliche Nachverdichtungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Dies dient dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden, da auf diese Weise Wohnraum entstehen kann ohne auf unbebaute Außenbereichsflächen zuzugreifen.

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 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 6. Änderung der Neufassung 2012 seit 30.04.2018 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dar, insofern besteht Kongruenz mit dem Bebauungsplan, der Allgemeine Wohngebiete ausweist, somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Mit der Planung sollen Nachverdichtungen und flexiblere Ausnutzbarkeiten auf den privaten Baugrundstücken ermöglicht werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Dies soll unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden.

Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Der Umfang der Versiegelung auf den Grundstücken wird allerdings mit Hinblick auf das Planungsziel zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2,0 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:

- Das Plangebiet umfasst ca. 4,83 ha, wovon rd. 4,49 ha auf Allgemeine Wohngebiete entfallen. Bei einem Versiegelungsgrad von 40% beinhaltet der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Überbauung von ca. 1,8 ha gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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 wird hier Gebrauch gemacht.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Süden von Gr. Schwülper, am Spielberg, für einen bestehenden Bebauungszusammenhang planerisch eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Diese Nachverdichtung soll in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen, sodass der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird.

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

Durch die Planung wird eine Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Gr. Schwülper ermöglicht. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich ist.

Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

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

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen erstmalig vorbereitet. 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.

Allerdings möchte die Gemeinde – trotz der Möglichkeit auf Ausgleich zu verzichten – im vorliegenden Fall die bestehenden Regelungen des Urplans weiterführen. Dies dient der Gleichbehandlung der Eigentümer und soll die bestehende Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin in einem gewissen Mindestumfang sicherstellen. Daher wird an diesen Regelungen festgehalten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im Süden von Gr. Schwülper für das vorhandene Gebiet am Spielberg Nachverdichtungsmöglichkeiten städtebaulich geregelt werden.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 4,83 ha große Gebiet Baufenster sowie Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, Versiegelungsgrad, Gebietskategorie usw. vorgegeben und die vorhandenen Erschließungsflächen erfasst.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet überwiegend für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten wird das zu großen Teilen bereits bebaute Areal als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der vorrangig bestehenden und nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – und zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden auf das nach § 17 BauNVO planerisch zulässige Maximum von 0,4 angehoben. Dies entspricht in weiten Teilen dem vorhandenen Überbauungszustand, eine Schlechterstellung soll vermieden werden. Zusätzlich sollen hierdurch im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Spielräume für Nachverdichtungen eröffnet werden. Planungsrechtlich wird hierdurch eine Überbauung durch Hauptanlagen auf bis zu ca. 1,8 ha ermöglicht. Das allerdings nur theoretisch, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf das Planungsziel (Nachverdichtung) wird die Höhenentwicklung mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie durch die maximale Firsthöhe von 9 m zum Bezugspunkt begrenzt. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. Die Festsetzungen entsprechen zudem der nachbarschaftlichen Situation.

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

Die Gemeinde möchte Nachverdichtungen ausdrücklich zulassen. Zu diesem Zweck sowie in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über Baugrenzen definiert, die mit 3 m nur den Mindestabstand zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Bereichen einhalten. Die Regelungen zu den seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt.

Die Bauweise wird mit Einzel- und Doppelhäusern über den vorherrschenden Bebauungstyp sowie mit Hinblick auf die Typologie gewollter Nachverdichtungen bestimmt.

Trotz der Möglichkeit auf Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, werden im vorliegenden Fall die bestehenden Regelungen des Urplans weitergeführt. Dies dient der Gleichbehandlung der Eigentümer und soll die bestehende Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin in einem gewissen Mindestumfang sicherstellen. Für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude ist die Pflanzung von Bäumen und einer Strauchhecke in Abhängigkeit der versiegelten Fläche vorgeschrieben. Beispiele für zu pflanzende Arten können der Anlage zur Begründung entnommen werden.

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

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Ortsbild in Gr. Schwülper sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die bereits weitestgehend umgesetzten Bauteppiche sind durch die bestehenden Straßen grundsätzlich erschlossen. Die bestehenden Straßen werden daher nur als Verkehrsflächen erfasst.

Die Erschließung hinterliegender Grundstücksflächen kann auf der Grundlage privatrechtlicher Regelungen vorgenommen werden.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Anlieger haben ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

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

Es wird festgesetzt, dass planbedingt zusätzlich entstehende Oberflächenwasser, auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten ist, sofern eine zusätzliche Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation nicht möglich sein sollte.

Aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasserkörper und der Böden im Plangebiet ist nicht von umfangreichen Versickerungsmöglichkeiten auszugehen. Baugrund- und Bodengutachten sind anlassbezogen zu erstellen und als Grundlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bezogen auf das entsprechende Baugrundstück vorzulegen. Von der Einholung umfassender Bodenuntersuchungen im Zuge der Planaufstellung wird verzichtet, da nicht klar ist, wo und in welchem Umfang Nachverdichtungen vorgenommen werden.

Die festgelegte Grundflächenzahl entspricht dem vorhandenen Umfang an Überbauung im Bestand und wird auch deshalb in dieser Höhe ausgewiesen, da Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen. Nach den COPERNICUS-Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems liegt die Bodenversiegelung im Bereich des Plangebietes zwischen rd. 55 % und 60 %. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Maß bewegt sich mit 60 % (40 % + 50 % durch Überschreitungen) innerhalb dieses Rahmens um den baulichen Bestand abzubilden und äquivalente Lückenschließungen zuzulassen.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung weiterer Gebäude in dem Gebiet einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,83 ha. Im Umfang von 4,49 ha werden bestehende Wohngebiete sowie ca. 0,34 ha vorhandene Verkehrsflächen erfasst. Obwohl mit Hinblick auf das Planungsziel davon auszugehen ist, dass der Grad an Überbauung planbedingt zunehmen wird, ist aufgrund des nur überschlägig zu beurteilenden Bebauungsumfangs die Zunahme nicht genau zu beziffern. Planungsrechtlich geht mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Versiegelung von ca. 1,8 ha gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsordnung einher, wovon allerdings der höchstüberwiegende Teil der Grundstücksflächen ja bereits bebaut sind und der Bebauungsplan für diese Bereiche keine erstmaligen Versiegelungen vorbereitet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Nutzungszweck abgeleitet.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können in dem Umfang auf benachbarte Grünflächen ausweichen, um den das Maß an Überbauung zunimmt. Abgesehen davon wird es auch im Zuge der Realisierung zur Entstehung neuer Grünstrukturen auf dem Grundstück kommen, welche Lebensraum für siedlungsgewöhnte Arten bieten.

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. Trotz der Möglichkeit auf Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, werden im vorliegenden Fall die bestehenden Regelungen des Urplans weitergeführt. Dies dient der Gleichbehandlung der Eigentümer und soll die bestehende Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin in einem gewissen Mindestumfang sicherstellen. Für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude ist die Pflanzung von Bäumen und einer Strauchhecke in Abhängigkeit der versiegelten Fläche vorgeschrieben.

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

3.2 Altablagerungen

Die Flächen des Plangebietes können Bodenbelastungen aufweisen. Der über 1000-jährige Bergbau im Harz führte in Teilen des Harzvorlandes zu erheblichen Schwermetallbelastungen in den Böden der Flussauen. Bei den Schwermetallbelastungen handelt es sich um Stoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden. Aus diesem Grund sollte man bei Bodenbewegungen und Benutzung (bspw. Gartenbau) entsprechende Sorgfalt walten lassen.

Weitere Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

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. Die Lärmbelastung wird sich auch weiterhin nutzungsbedingt auf wohngebietstypischem Niveau bewegen.

3.4 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.0 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 Dach- und Einfriedungen sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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

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

Zu § 3: In der Ortschaft Gr. Schwülper soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 4: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

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

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	4,49 ha	93 %
davon Versiegelung durch Hauptanlagen bei GRZ 0,4 (40 %)	1,8 ha	37 %
davon Versiegelung durch Nebenanlagen (20 %)	0,9 ha	19 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (40 %)	1,8 ha	37 %
Verkehrsflächen	0,34 ha	7 %
Planbereich	4,83 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Stellungnahme vom 25.02.2020 hat der **Landkreis Gifhorn** folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) 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 Anleiten 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).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

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

Der **Gemeindebrandmeister der freiwilligen Feuerwehr** ergänzt die Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz in der Stellungnahme vom 10.02.2020 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.

- Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Neue Verkehrswege sollen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. (Stellungnahme vom 29.01.2020)

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 19.02.2020) die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

- Anpflanzungen

Die Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände (KONU) regt in ihrer Stellungnahme vom 20.02.2020 an, wenn ein Baum gepflanzt werden soll, wäre ein Obstbaum sinnvoll, der - ebenso wie eine Hecke - in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn anzupflanzen wären.

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.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 28.01.2020 bis zum 28.02.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 27.01.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 12.05.2020 durch den Rat der Gemeinde Schwülper unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Schwülper, den

.....

(Bürgermeister)

Anlage

Anlage: Artenliste

Artenliste standortgerechte Laubbäume, z.B:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Artenliste standortgerechtes Laubgehölz (Hecke), z.B:

Weißdorn-Arten (*Crataegus spez.*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellane*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)