

Angefertigt im März 2020
 durch Dieckbreder, VTL
 Auftragsnr.2020-8011.
 Gemarkung Groß Schwülper
 Flur5.....
 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
Ortschaft Groß Schwülper
An der Wassermasch 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan der Innenentwicklung

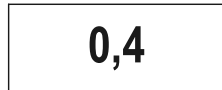
Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 bis 2.3 und 3

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

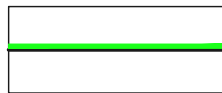


Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"An der Wassermasch"

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper
An der Wassermasch 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemeinde Schwülper, Ortschaft Groß Schwülper
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "An der Wassermasch", 2. 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	Allgemeines Wohngebiet (WA)	7
2.2	Verkehrliche Belange	8
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Brandschutz	10
3.0	Umweltbelange	11
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2	Altablagerungen	13
3.3	Immissionsschutz	13
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	16
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	16
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
7.3	Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
8.0	Verfahrensvermerk	17

Gemeinde Schwülper, Ortschaft 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 03.04.2020 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. 24.675 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 Nordosten der bebauten Ortslage von Groß Schwülper an der Schulstraße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Von der Planänderung ist ein bereits bebautes Grundstück in der vorhandenen Ortslage, zwischen der Grundschule und der Gemeindestraße Taubenkamp, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Von der Planänderung ist ein Bereich des Urplans "An der Wassermasch", der in der 1. Änderung rechtskräftig ist, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches eine Nachverdichtung in Bezug auf das dort auch zulässige Wohnen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu ermöglichen. So könnte an

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

dieser Stelle bspw. ein Ersatzneubau durch eine Mehrfamilienhausbebauung vorgenommen werden. Die Gemeinde geht im Zuge dessen von der Entstehung von bis zu 4 neuen Wohneinheiten aus.

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 6. Änderung der Neufassung 2012 seit 30.04.2018 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen (W) dar. Aus der Darstellung wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans das Wohngebiet für die Inanspruchnahme durch verdichtete Wohnformen vorbereitet, so dass die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen und dabei vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund entscheidend, dass Groß Schwülper im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig eine grundzentrale Teilfunktion zugeordnet wird. Hier soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, um die Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge auszulasten.

Mit Hinblick auf das konkrete Bestreben, für das Grundstück im Plangebiet eine Verdichtung z.B. durch ein Mehrfamilienhaus vorzunehmen ist der Plananlass gegeben und die Aufstellung als begründet anzusehen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Wassermasch". Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte im Oktober 1963 Rechtskraft und setzte ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) für dieses Areal fest, die im Juli 1976 durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans hatte Anpassungen der überbaubaren Flächen im Kleinsiedlungsgebiet sowie der Verkehrsflächen zum Ziel. Die Neufassung des Planes „An der Wassermasch“, die im November 2008 rechtskräftig wurde, überplante einen Teil des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet und hob die Ausnutzbarkeit entsprechend auf eine GRZ von 0,4, maximal zwei Vollgeschosse sowie auf eine maximale Firsthöhe von 12 m an. Der Bereich der Neufassung erfasst allerdings nicht das vorliegende Änderungsgebiet, sondern grenzt im Westen an. Mit der vorliegenden Planung soll nun diese angestoßene Entwicklung zur Verdichtung in diesem Bereich fortgesetzt werden und die Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung auf dem Grundstück ermöglicht werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vorhabenbedingt angehoben. 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.

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

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Gr. Schwülper in einer Entfernung von ca. 200 m.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o.g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird 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 Ersatzneubau für eine Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht werden. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung, da auch die Empfehlungen zur Erhaltung der Gestaltung der regionalen Baukultur durch die örtliche Bauvorschrift 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, da es sich ja nach wie vor um eine Wohnnutzung handelt. 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 die Nachverdichtung auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Es soll eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 4 Wohneinheiten auf der Fläche entstehen. Da es bereits bebaut ist, handelt es sich um einen Ersatzneubau.

Zu diesem Zweck ist es erforderlich auf für das Grundstück die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Die Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme werden angehoben.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl gestärkt. Unter Abwägung auch der nachbarschützenden Belange wird der städtebaulichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ein Vorrang eingeräumt, da unter den bestehenden Festsetzungen die Errichtung verdichteter Wohnformen nicht möglich wäre. Da sich die Erhöhung der Ausnutzbarkeit auf dem Baugrundstück in den Grenzen der nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen der Gebietskategorie bewegt, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt die Versiegelungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück angehoben. 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 Zunahme der Versiegelung ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher in geringerem Umfang bebaut sind. 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.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "An der Wassermasch", 2. Änderung umfasst ein bestehendes Baugrundstück mit 0,13 ha Fläche im Nordosten der bebauten Ortslage von Groß Schwülper. Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung durch eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen.

Die vorliegende Änderung erhöht zu diesem Zweck den Grad der Ausnutzbarkeit auf dem Grundstück, innerhalb der zulässigen Grenzen für diesen Gebietscharakter nach der BauNVO.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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). Gebäude mit einer Höhe von mehr als 6 m müssten daher einen größeren Abstand einhalten.

Die Festsetzung der Baugrenze mit 3 m zu den benachbarten Flächen dient der Darstellung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstandes, da die Höhenfestsetzungen nicht zwingend voll auszuschöpfen sind und zukünftig vielleicht auch niedrigere Anlagen entstehen könnten. Unbeabsichtigte Härten sollen mit dieser Festlegung vermieden werden.

Vorhabenbedingt wird die Grundflächenzahl für den Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Die Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen wird auf 0,65 festgelegt, da aufgrund der Verdichtung und der Erschließung der hinterliegenden Grundstücksflächen durch private Fahrwege ein erhöhtes Maß an Überbauung durch Nebenanlagen erforderlich ist. Hinzu kommt das zu erwartende Maß an Überbauung durch die erforderliche, hohe Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung stellen die Schaffung von verdichtetem Wohnraum und die damit verbundene, intensive Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und Wegflächen dar. Des Weiteren ist anzumerken, dass das Grundstück aufgrund der bestehenden Rechtslage jederzeit vollständig durch Nebenanlagen versiegelt werden könnte.

Für das Plangebiet sind verdichtete Wohnformen geplant, in diesem Zusammenhang ist von einer höheren Anzahl von Wohneinheiten auszugehen, als z. B. in einfamilienhaus-typischen Bebauungsstrukturen. Eine Möglichkeit zur Bereitstellung der notwendigen Fahrwege zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücksflächen ist dem Bebauungsentwurf zu entnehmen. Auf den privaten Baugrundstücken wird die Errichtung von erforderlichen Zufahrten ohne Abstand zu Nachbargrundstücken an der östlichen Grundstücksseite zugelassen, um entsprechend der geplanten Bebauung die Erreichbarkeit durch die späteren Bewohner zu ermöglichen. Die Beeinträchtigung der nachbarrechtlichen Belange durch die Überschreitung der Regelungen der Landesbauordnung ist nach Ansicht der Gemeinde in diesen Bereichen nicht von erheblicher Natur, da es sich lediglich um die Zulässigkeit von Zufahrten handelt. Zudem ist diese Regelung notwendig um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung zu

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

schaffen. Im Gegenzug wird die Errichtung anderer Nebenanlagen im Bereich der seitlichen Grenzabstände ausgeschlossen. Im Zuge dessen ist festzuhalten, dass städtebauliche Nachverdichtungen naturgemäß mit einem intensiveren Maß an baulicher Inanspruchnahme bspw. Höhe oder Versiegelung einhergehen. Die Zunahme an Wohnraum ist nur auf diesem Wege zu bewerkstelligen.

Zudem wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit Hinblick auf das Planungsziel nachvollziehbarerweise auf II angehoben. Zur absoluten Höhenbeschränkung baulicher Anlagen wird die Obergrenze der Firsthöhen auf 9,50 m begrenzt. Dies wird unter Bezugnahme auf die angrenzenden Gebäude sowie die teilweise bestehenden Festsetzungen, welche eine Höhenentwicklung von bis zu 12 m zuließen, als angemessen erachtet.

Bisher verfügte das städtebauliche Quartier – zumindest planungsrechtlich - über einen überwiegend aufgelockerten Charakter mit einem hohen Grünanteil, entsprechend der Ausweisung im Urplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie maximal einem Vollgeschoss. Wie bereits erläutert wurde, ist dieser durchgehende Charakter bereits durch bestehende Bebauungspläne und Einzelvorhaben aufgebrochen wurden, diese Entwicklung soll nun fortgeführt werden. In der Abwägung räumt die Gemeinde daher der Bereitstellung von Wohnraum als öffentliches Interesse eine höhere Bedeutung gegenüber der Erhaltung des aufgelockerten Charakters ein. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund als angemessen angesehen, dass die allgemeine Zweckbestimmung – das Wohnen – nicht verändert wird. Die im Rahmen von derzeitigen Nachverdichtungsmaßnahmen errichteten Anlagen benötigen erfahrungsgemäß ein hohes Maß an Überbauung auch für Nebenanlagen, womit unter Berücksichtigung der Schaffung von vielen Wohnungen eine Anhebung der Versiegelungszahlen auf das Maximum und Überschreitung durch Nebenanlagen begründet werden kann.

Zudem gibt es keinen irgendwie gearteten Anspruch auf städtebauliche Unveränderbarkeit der nachbarschaftlichen Umgebung. Die Gemeinden haben die planungsrechtlichen Voraussetzungen stets an die gesetzlichen Vorgaben hin anzupassen, was im vorliegenden Fall passiert.

Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise daher für angemessen, durch die Nachverdichtung in der vorhandenen Ortslage und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum kann in diesem Umfang auf den Zugriff auf Außenbereichsflächen verzichtet werden.

Lediglich die ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Änderung die Errichtung eines Wohngebäudes zum Ziel hat und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential in der Nachbarschaft beinhalten würden.

2.2 Verkehrliche Belange

Durch die Planung soll eine Nachverdichtung durch eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Im Zuge dessen ist mit der Entstehung von bis zu 4 Wohneinheiten auszugehen. Das lässt sich auch dem konkreten Vorhaben entnehmen. Die hierbei zusätzlich entstehenden Verkehre werden keine signifikante Veränderung der bestehenden Verkehrssituation in Groß Schwülper zur Folge haben.

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

Eine Gefährdung des angrenzenden Schulweges wird auf dieser Grundlage ebenfalls nicht von der Planung ausgelöst. Der Gemeinde ist das teilweise unsachgemäße Verhalten einiger Verkehrsteilnehmer im Bereich der Schule bekannt, es entzieht sich allerdings den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans und muss im Rahmen anderer Einwirkungsmöglichkeiten (z.B. Ordnungsmaßnahmen, Verkehrseinschränkungen) gelöst werden.

Üblicherweise wird in der Region Braunschweig – Wolfsburg von einer Zunahme von ca. 3 bis 4 Bewegungen je Fahrzeug pro Tag ausgegangen, die sich erfahrungsgemäß auf die Morgen- und Nachmittagsstunden konzentrieren. Unter der Annahme und der Planausrichtung, dass ca. 2 Fahrzeuge je Wohneinheit zu erwarten sind, ist vorhabenbedingt von maximal ca. 24 – 32 zusätzlichen Fahrten auszugehen, hieraus lässt sich nach Auffassung der Gemeinde keine erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrssituation in der Schulstraße ableiten.

Der Bebauungsplan gibt keinen Zufahrtbereich vor bzw. schließt keine Flächen zur Zufahrt aus. Hierfür existieren aus Sicht der Gemeinde keine städtebaulichen Gründe. Zu den Inhalten des konkreten Vorhabens ist aus Sicht der Bauleitplanung nichts einzuwenden, solange sich diese innerhalb der Festsetzungen bewegen.

Das westlich angrenzende Grundstück würde sich ebenfalls für eine Erschließung des Plangebietes eignen, dieses befindet sich allerdings nicht vollständig im Eigentum der Gemeinde oder des Vorhabenträgers und entzieht sich somit dem Zugriff.

- Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Baugrundstücks ist von der angrenzenden Gemeindestraße problemlos möglich. Die interne Erschließung der hinterliegenden Grundstücksflächen erfolgt über private Zufahrtswege.

- 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 werden je Wohneinheit die Vorhaltung von mindestens 2 Einstellplätzen nachgewiesen. 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 vor der Schule gegeben. Des Weiteren befinden sich zwei Bushaltepunkte an der Schloßstraße in einer Entfernung von ca. 250 m als Zugang zum regionalen Nahverkehr.

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.

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

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher in die bestehenden Entsorgungssysteme, sofern eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Durch die Zunahme der Versiegelung ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher in geringerem Umfang bebaut sind. 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.

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, weitere Einflussnahme sind auf dieser Planungsebene nicht ersichtlich. Sollte es zur Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstücksbereiche kommen, sind privatrechtliche Regelungen (Zuwegung, Rettungswege) objektbezogen im ausreichendem Maß zu treffen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass am östlichen Rand des Plangebietes eine Grenzbebauung vorhanden ist.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 12.10.2020 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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Gebietstypik:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) 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,

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

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 Grundschutz 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

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 08.10.2020 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.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,13 ha. Die GRZ wird auf 0,4 verdoppelt. Die mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen muss vorhabenbedingt zusätzlich über das normale Maß angehoben werden. Auch wenn das zulässige Maß an Überbauung inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen ca. 0,09 ha beträgt bleibt es hinter den Versiegelungsmöglichkeiten des Urplans deutlich zurück. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplans bestand die Möglichkeit bis zu 100 % der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen zu überbauen.

Die verbliebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die angrenzende Neufassung sowie mit Hinblick auf das Vorhaben angepasst

ohne dabei den städtebaulichen Rahmen für die Plangebietsumgebung zu überschreiten.

Der Plangeltungsbereich auf allen Seiten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch baulich sowie durch Gärten 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.

Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände beschränken sich auf die Fortpflanzungsstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten, die besonders oder streng geschützt sind. Diese sind aufgrund der bestehenden Nutzung kaum zu erwarten. Das Plangebiet ist insofern nur für siedlungsgewohnte, störungsunempfindliche Arten geeignet. In Bezug auf die Bedeutung des Plangebietes – in der tatsächlichen Nutzung – als Nahrungsfläche ist es legitim davon auszugehen, dass betroffenen Arten auf benachbarte Flächen ausweichen können. Hierfür Bedarf es auch keinem irgendwie gearteten Mehraufwand durch die Nachbarn.

Um der stetig zunehmenden Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen zu begegnen, hat der Gesetzgeber mit dem § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit zur Verfügung gestellt, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Städte und Gemeinden sind angehalten vor der Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb der Ortslagen die Möglichkeiten auf bauliche Nachverdichtungen im Innenbereich zu prüfen, wie sie im vorliegenden Fall nach Auffassung der Gemeinde nutzbar gemacht werden können (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Ebenfalls eine gesetzliche Vorgabe stellt der „sparsame und schonende Umgang mit dem Grund und Boden dar“ (§ 1a Abs. 2 BauGB), dem die Gemeinde im vorliegenden Fall entspricht, indem sie die Entstehung verdichteter Wohnformen wie bspw. Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht und das für die Gebietskategorie (Allgemeines Wohngebiet) zulässige Höchstmaß an Überbauung gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschöpft und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 anhebt. Die im Rahmen von derzeitigen Nachverdichtungsmaßnahmen errichteten Anlagen benötigen erfahrungsgemäß ein hohes Maß an Überbauung auch für Nebenanlagen, womit unter Berücksichtigung der Schaffung von vielen Wohnungen eine Anhebung der Versiegelungszahlen auf das Maximum und Überschreitung durch Nebenanlagen begründet werden kann.

Auch wenn durch die Überplanung rein rechtlich eine Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten für das Baugrundstück einhergehen, wird es vorhabenbedingt 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.

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

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.

3.2 Altablagerungen

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.

Durch die geplante Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung ist nutzungsbedingt von einer Erhöhung der privaten Fahrverkehre auf dem Grundstück und der unmittelbaren Umgebung auszugehen. Diese werden allerdings nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Die direkte Nachbarschaft zur Grundschule führt zu einer Vorbelastung des Plangebietes durch Lärm welcher allerdings aufgrund der sozialen Adäquanz gegenüber dieser Nutzung von den zukünftigen Bewohnern auch im Sinne der kurzen Wege hinzunehmen ist.

3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde und der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist 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 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,13 ha	100 %
Planbereich	0,13 ha	100 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Gr. Schwülper. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der 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. 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 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Erdfallgefährdung/ konstruktive Sicherungsmaßnahmen/ Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 09.10.2020 folgende Informationen zur Verfügung gestellt:

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich der Hochlage des Salzstockes Wendeburg mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gipshut). Neben weitspannigen rezenten Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes auch die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. Die Planungsfläche wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle "statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude" auf <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/> herangezogen werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 13.11.2020) die folgenden Erkenntnisse vor:

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Die Öffentlichkeit wurde 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 10.09.2020 bis zum 12.10.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.09.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2020 bis 12.10.2020 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)