Gemeinde Schwülper, Ortschaft Groß Schwülper
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan

In der Dösse II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Groß Schwülper, wie dargestellt.

Gemeinde Schwülper, Ortschaft Groß Schwülper
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "In der Dösse II" mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 5. Änd. des Bebauungsplans "In der Dösse"

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

LGLN

<u>Anm.:</u> Im Planverfahren der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) wurde darauf hingewiesen, dass die vorgehaltene Fläche für den Lärmschutzwall am nördlichen Rand des Plangebietes zur Erfüllung der Festsetzungsziele nicht ausreicht und daher vergrößert werden muss. In diesem Zuge wurde ebenfalls die Breite der nördlichen Einhangstraße für die Anlieger von 5,50 m auf 6,00 m geringfügig vergrößert. Daher wurde eine erneute Auslegung der überarbeiten Entwurfsunterlagen erforderlich. Im Zuge dessen wurden die Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan ergänzt.

Stand: Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub, Dipl.-Ing. C. Schreiber;
A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen 2
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung 2
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage 3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans 5
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG 5

2.0 Planinhalt/ Begründung 6
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO 6
2.2 Verkehrsflächen 7
2.3 Ver- und Entsorgung 9
2.4 Brandschutz 10
2.5 Grünordnung und Landschaftspflege 10
2.6 Spielflächen 11
2.7 Belange der Landwirtschaft 11
2.8 Immissionsschutz 12
2.9 Flächenbilanz 15

3.0 Umweltbericht 18
3.1 Einleitung 18
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 18
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 19
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 20
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 20
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung 20
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen 25
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten 26
3.3 Zusatzangaben 26
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten 26
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 27
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 27
3.3.4 Quellenangaben 28

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift 29

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 30

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens 32
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 32
6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 32
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 32
6.4 Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden 33

7.0 Zusammenfassende Erklärung 33
7.1 Planungsziel 33
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung 33

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet 34
8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege 34
8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens 34

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans 34

10.0 Verfahrensvermerk 35

Anlage: Externe Ausgleichsfläche 37

1.0 Vorbemerkungen

Im Planverfahren der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass die vorgehaltene Fläche für den Lärmschutzwall am nördlichen Rand des Plangebietes zur Erfüllung der Festsetzungsziele nicht ausreicht und muss daher vergrößert werden. In diesem Zuge wird ebenfalls die Breite der nördlichen Einhangstraße für die Anlieger von 5,50 m auf 6 m geringfügig vergrößert. Daher wird eine erneute Auslegung der überarbeiten Entwurfsunterlagen durchgeführt. Im Zuge dessen wurden die Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan ergänzt.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper liegt im Süden des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der z.Zt. rd. 24.500 Einwohner zählende Samtgemeinde Papenteich und hat nach samtgemeindeeigener Zählung vom 08.06.2018 rd. 7.300 Einwohner.

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist die Ortschaft Meine, Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Der Ortsteil 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 (RROP 2008, Tab. II-7 Ausstattungsmerkmale und Potentiale der Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen im Landkreis Gifhorn).

Wesentliche ortsbildprägende Elemente des Ortes sind die im Westen und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der südlich der "Heinrichstraße" fließende Bickgraben/Beeke. Es handelt sich um Gewässer I. und II. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet Aller (mit Barnbruch, untere Leine, untere Oker) ergänzen die Festlegungen. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Im Plangeltungsbereich, der sich östlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper befindet, überlagern sich verschiedene Vorbehalts- und Vorranggebiete. Im nördlichen Bereich befindet sich das Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung das Trinkwasserschutzgebiet Schwülper. Dort wird auch künftig die Schutzgebietsverordnung mit den Regelungen für die Zone III zu beachten sein. Zwischen den Orten Groß Schwülper und Lagesbüttel liegt das Vorranggebiet für Freiraumfunktionen sowie das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Außerdem ist das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft in dem Bereich dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Groß Schwülper, aber auch zur Entlastung des Grundzentrums Meine innerhalb der Samtgemeinde Papenteich dient. So besitzt die Ortschaft Groß

Schwülper nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Zweckverbandes Großraum Braunschweig grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde, die sich u. a. auf die Übernahme der Bereitstellung von Wohnentwicklungsflächen beziehen (siehe Pkt. 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung).

Der Zweckverband Großraum Braunschweig setzt als Träger der Regionalplanung für den "Inneren Bedarf" 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/ Jahr an. Bezogen auf die Einwohner Groß Schwülpers entspricht das einem Bedarf von ca. 10 Wohneinheiten pro Jahr. Für den Zielzeitraum des Bebauungsplanes, der hier mit 5 - 10 Jahren angenommen wird, ergibt sich somit ein Bedarf an 50 - 100 Wohneinheiten. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs wurde 2011/ 2012 ein allgemeines Wohngebiet im Baugebiet "Dösskamp" festgesetzt, das Raum für rd. 35 Wohngrundstücke bietet. Danach wurde das Baugebiet "In der Dösse" mit ca. 47 Bauplätzen für Wohnbebauung realisiert. Dieses Baugebiet ist ebenfalls schon vollgelaufen, sodass der kurzfristige Bedarf zur Entwicklung eines weiteren Baugebietes festzustellen ist.

Die Planung von Siedlungsflächen im Vorranggebiet für Freiraumfunktionen bedeutet eine Abweichung von den Zielen der regionalen Raumplanung. Um dieses Vorhaben rechtlich abzusichern, ist ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des RROP gestellt worden. Dem Antrag ist unter Beachtung erforderlicher Nebenbestimmungen, stattgegeben wurde.

Die Nebenbestimmungen sind planerisch aufgenommen worden. Somit gilt die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Zwischenzeitlich wurde unter Zustimmung der zuständigen Träger ein Zweitantrag auf Zielabweichung ergänzt, bei dem die Verlagerung der Waldfläche zugunsten einer Maximalumsetzung aus dem Plangebiet heraus verlagert wurde. Diese Waldfläche wird nun südlich des Plangebietes auf einer externen Fläche im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken umgesetzt.

Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Peine und Gifhorn zu erklären. Entsprechend dieser Funktion und der grundzentralen Teilfunktion, die der Ortsteil übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule und Oberschule) ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für die Gemeinde Schwülper ist die Neuauflage des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich vom 30.11.2012 mit der 6. Änderung (04/2018) wirksam.

Durch die parallel erfolgende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich wird das bisher als Landwirtschaftsfläche erfasste Areal als Wohnbaufläche vorbereitet.
Insoweit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen werden.

Für die Ortslage von Groß Schwülper gelten in den angrenzenden Baugebieten Gestaltungsvorschriften. Diese Regelungen werden im Sinne einer einheitlichen Gestaltung für die vorliegende Planung fortgeführt. Des Weiteren wurde sich bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ebenfalls an den Regelungen bestehender, angrenzender Bebauungspläne orientiert.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Durch die Siedlungserweiterung werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

Der Samtgemeindeentwicklungsplan weist für den Plangeltungsbereich nur eine bedingte Eignung für die Erholung aus. Des Weiteren ist der Zielschwerpunkt für diese Flächen den Landschaftsraum für das Landschafserleben und die Erholung aufzuwerten. Über diese allgemeingültigen Aussagen hinaus werden für den Bereich keine Aussagen getroffen.

Im aktuellen Plan sind östlich der bebauten Ortslage, im Plangeltungsbereich Flächen für Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 1).

Der Planbereich befindet sich östlich der bebauten Ortslage zwischen der "Hauptstraße" (L321) im Norden und der "Heinrichstraße" im Süden.

Die Bebauungspläne "In der Dösse" und "In der Dösse II" zugl. 5. Änd. überschneiden sich im Bereich des Anschlusses an das neue Baugebiet. Der Urplan des Bebauungsplanes "In der Dösse" setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft fest. Mit der 5. Änderung wird diese Fläche in Straßenverkehrsfläche geändert.

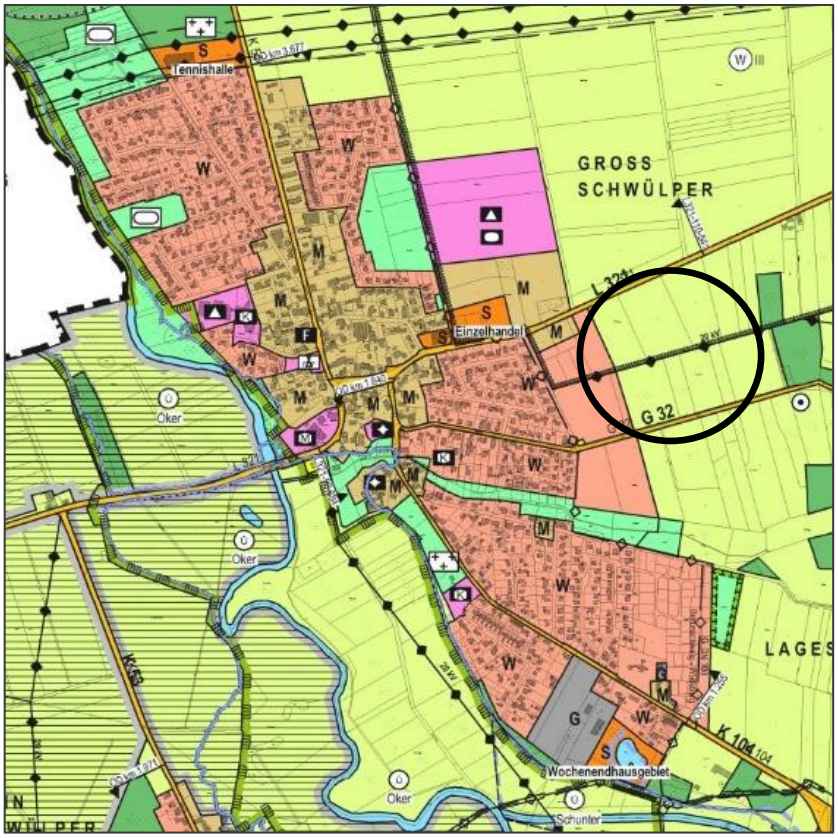


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der SG Papenteich

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

Anlass der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland. Der Planbereich grenzt im Nordwesten an das Baugebiet "In der Dösse" mit ÖBV an, welches schon realisiert und in kurzer Zeit vollgelaufen ist. Für die Gemeinde besteht die Notwendigkeit weitere Bauplätze bereitzustellen, um der grundzentralen Aufgabe zur Deckung des Wohnbedarfes Rechnung zu tragen.

In Bezug auf die Einwohnerzahl des Ortes von rd. 3.300 und der Gemeinde Schwülper von rd. 7.300 Einwohnern ist die Größe des neuen Baugebietes mit ca. 50 Bauplätzen für Einfamilienhäuser und 4 Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf angemessen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der Kompensationsgrad ermittelt wurde, der durch den vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet wird. Das vorab durchgeführte Zielabweichungsverfahren bezüglich der Freiraumfunktion ist nicht mehr relevant. Planerisch wird der gesamte Plangeltungsbereich für eine maximal angemessene Bebauung vorbereitet, Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebietes vorbereitet.

Das neue Baugebiet wird über das Baugebiet "In der Dösse" erschlossen, entwickelt sich Richtung Süden bis zur Heinrichstrasse und bildet im Norden zur Hauptstraße aus Immissionsschutzgründen einen Lärmschutzwall aus. Angelehnt an die benachbarten Baugebiete wird eine örtliche Bauvorschrift erstellt. Die Erschließungsstraße durchzieht das Baugebiet von Nord nach Süd schafft dadurch die Verbindung zur südlich gelegenen Heinrichstraße.

Durch die Planung wird aus Gründen der Überbaubarkeit die abflussmindernde Wirkung der Flächen beeinträchtigt. Daher wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 153/25, der Flur 4 in der Gemarkung Groß Schwülper ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, welches das überschüssige Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen aufnimmt, die nicht versickert werden können.

Innerhalb dieses Flurstücks werden ebenfalls die Ausgleichsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sowie zur Umsetzung der Nebenbestimmungen aus dem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren umgesetzt.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrsflächen, zusätzlich werden Grünflächen festgesetzt. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Südlich von Gr. Schwülper befinden sich in einer Entfernung von ca. 4,5 km zwei Deponiegasanlagen in Watenbüttel mit einer Nennleistung von 180 kW und 260 kW.

Westlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von ca. 2,5 km befindet sich die Bioenergieanlage Schwülper Typ BGA m. BHKW mit einer Leistung von 685kW.

Noch etwas weiter weg (ca. 5 km südöstlich des Plangebietes) befindet sich das Industriegebiet in Braunschweig, nördlich des Mittellandkanals, in den Stadtteilen Wenden-Thune und den in diesem Gebiet bestehenden Unternehmen Eckert & Ziegler so-

wie GE Healthcare Buchler, die über umfangreiche strahlenschutzrechtliche Umgangsgenehmigungen verfügen und darüber hinaus Erweiterungsabsichten bzgl. der bereits bestehenden Verarbeitung (Konditionierung) und Lagerung radioaktiver Abfälle haben.

Grundsätzlich muss aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung sowie der deutlichen Entfernung zur Betriebsstätte davon ausgegangen werden, dass kein signifikantes Gefährdungsrisiko besteht. Die Gemeinde beruft sich hier auch auf die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen Seitens der zuständigen Behörden, die auf keinerlei Gefährdungspotential hingewiesen haben.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen der vorhandenen Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdige Nutzungen befinden, die sich nach den gängigen Abständen hätten richten müssen bzw. im Rahmen derer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung abgearbeitet worden sind.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, weiter hinausgeschoben. Da jedoch nach Kenntnis der Gemeinde entsprechende Planungen nicht beabsichtigt oder eingeleitet sind, wird die Vorgehensweise für angemessen erachtet, um für die Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, werden die für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Umfang von rd. 4,08 ha als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die Ortsrandlage und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das Baugebiet "In der Dösse II" ist im Norden begrenzt von der Hauptstraße und dem geplanten Lärmschutzwall und im Süden von der Heinrichstraße. Mittig durch den Plangeltungsbereich verläuft von Westen nach Osten ein vorhandener landwirtschaftlicher Weg. Dieser Weg, der seitlich von einem Graben begleitet wird, bleibt als Weg für die Landwirtschaft und für Fußgänger bestehen. Er teilt das Baugebiet in zwei Bereiche. Im nördlichen Bereich sind ausschließlich Parzellen für Einfamilienhäuser geplant, während im südlichen Bereich westlich der Erschließungsstraße auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform - dem Einfamilienhaus - und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf 0,3 begrenzt. Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von II und der maximalen Firsthöhe von 9 m bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen zudem den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans "In der Dösse" mit ÖBV für die dortigen allgemeinen Wohngebiete und den Festsetzungen "Bornheide III"). Im südwestlichen Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne der ebenfalls nachgefragten Wohnform - dem Mehrfamilienhaus - auf 0,4 angehoben. Hier wird ebenfalls

die Zweigeschossigkeit und offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf eine geplante Mehrfamilienhausbebauung ist für diesen Bereich keine absolute Höhenbeschränkung vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die zu den Straßen und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beachten. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig. Ausnahme hiervon bilden lediglich die Abstände zu der Landesstraße 321 im Norden des Plangebietes mit 20 m zur Fahrbahnkante sowie die 10 m zur Heinrichstraße im Süden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur des Gebietes durch Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen gesichert. Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angemessene Grundstücksgrößen zu ermöglichen und andererseits einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, wird die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser, von 300 m² für Doppelhaushälften und für Reihenhauseinheiten von 250 m² festgesetzt. Um das Einzelhaus im Sinne eines Einfamilienhauses eindeutig zu definieren und einer unangemessenen Verdichtung vorzubeugen, wird geregelt, dass in der Regel je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit maximal zwei Wohnungen entstehen können. Dazu wird festgesetzt, dass je angefangene 600 m² Grundstücksfläche für Einzelhäuser, je angefangene 300 m² je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² je Reihenhauseinheit nur je eine Wohneinheit zulässig ist. So wird der Nachfrage entsprochen. Diese Festsetzungen zur lockeren Bebauung gelten nachvollziehbarerweise nicht für den Bereich, der für eine Mehrfamilienhausbebauung zumindest nicht ausgeschlossen werden soll.

Das neue Baugebiet soll, gemäß der Regionalen Raumordnung, mit seiner Bebauung einen Abschluss des Ortsrandes bilden. Eine bauliche Weiterentwicklung nach Osten ist nicht gewünscht, ein Zusammenwachsen der Orte Groß Schwülper und Lagesbüttel soll verhindert werden. Die Ausbildung des Ortsrandes ist durch die lineare Anordnung der Grundstücke geplant, zusätzlich sorgen die festgesetzte Baugrenze und eine 5,0 m breite Anpflanzungsfestsetzung für den nötigen Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Anpflanzungsfestsetzung steht für eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes, ist aber auch zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen notwendig.

Des Weiteren werden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens Lärmpegelbereiche für die Wohngebiete festgesetzt. Es werden bauliche Maßnahmen des Schallschutzes notwendig, um die gesunden Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird im Norden von der Hauptstraße (L321), die nach Meine führt und im Süden von der Heinrichstraße, die Groß Schwülper und Lagesbüttel verbindet, begrenzt.

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des nördlichen Teils des Baugebietes erfolgt von Nordwesten aus dem Baugebiet "In der Dösse". Diese Verkehrsfläche, die mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg festgesetzt wurde, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in Straßenverkehrsfläche geändert.

Die Haupterschließungsstraße führt von Nordwest nach Süd durch das Baugebiet und schafft so die Verbindung zur südlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße zwischen Groß Schwülper und Lagesbüttel. Die Breite der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ist gemäß dem Verkehrsaufkommen gestaffelt. Östlich der Haupterschließung sind die Wohngebiete durch kleinere Einhangstraßen erschlossen. Die nördliche Einhangstraße erhält die Zweckbestimmung "Anlieger", da hier vordringlich nur die Verkehre der direkt anliegenden Baugrundstücke aufgenommen werden sollen. Zu diesem Zweck wurde die Dimensionierung auf das notwendige Maß reduziert, auf Ebene der Ausbauplanung werden entsprechende bauliche Vorkehrungen vorgesehen um die Nutzung als Durchgangsstraße zu unterbinden. Sollten darüber hinaus verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen notwendig werden (Beschilderung), ist durch die Straßenverkehrsbehörde zu prüfen, ob die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Zur Gewährleistung der Erschließung der östlich angrenzenden Ackerflächen auch für landwirtschaftliche Maschinen sowie zur fußläufigen Einbindung des neuen Baugebietes in die Ortslage wird eine bestehende Wegeführung im zentralen Bereich des Plangebietes fortgeführt. Die bestehenden maßgebenden Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Für Groß Schwülper wird mit der Verbindung Hauptstraße - Gemeindeverbindungsstraße Groß Schwülper-Lagesbüttel eine alternative Fahrstrecke geschaffen. Die geplante Verkehrsführung lässt eine "schnelle" Durchquerung des Gebietes nicht zu. Die Entstehung einer Abkürzungsstrecke resp. eines "Schleichweges" ist somit nicht zu erwarten.

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des südlichen Teils des Plangebietes erfolgt von Süden her von der Heinrichstraße aus. Mit der Ortserweiterung sollte ein Teil der außerörtlichen Straße zur Gemeindestraße umgewidmet werden, damit eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h ohne weitere bauliche Maßnahmen möglich ist.

Durch die Planung wird die vorhandene Wegeparzelle der Heinrichstraße miterfasst, da diese im Zuge des neuen Baugebietes einer Prüfung hinsichtlich zusätzlicher Anforderungen an den Ausbauzustand unterzogen wird.

Grundsätzlich ist der Ausbau der neuen Straßen und Wege nach der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt 06) vorzunehmen.

Von der Planung ist die Landesstraße 321 unmittelbar betroffen, da ein Lärmschutzwall innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden soll. Der Straßenbaulastträger hat daher im Planverfahren mit Schreiben vom 13.08.2019 eine Stellungnahme zu den Pflanzungen von Straßen-Baumhecken auf der Nordseite des Lärmschutzwalls abgegeben. Aufgrund dieser innerhalb des kritischen Abstandes von 7,50 m befindlichen Hindernisse der Gefährdungsstufe 3 und 4 sind Fahrzeug-Rückhaltsysteme gemäß RPS 2009 vorzusehen. Die vor dem Lärmschutzwall vorhandenen Ackerzufahrten sind durch die Gemeinde zurückzubauen und der straßenbegleitende Graben der Landesstraße ist profilgerecht wiederherzustellen.

Die Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) für das Wasserschutzgebiet III sind bei der Planung und Herstellung des o. g. Fahrzeug-Rückhaltesystems zu berücksichtigen.

Der Kostenträger für die Herstellung des erforderlichen Fahrzeug-Rückhaltesystems ist die Gemeinde Schwülper. Sie hat auch die Mehrkosten für die Unterhaltung des erforderlichen Fahrzeug-Rückhaltesystems dem Straßenbaulastträger der L 321 zu erstatten.

Die Leistungsfähigkeit des straßenseitigen Grabens südlich der L 321 ist bezüglich des geplanten Lärmschutzwalles nachzuweisen. Ein erhöhter Unterhaltungsaufwand für den Straßengraben der B 248 ist zu vermeiden bzw. zu erstatten.

Hierüber ist frühzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Schwülper und dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel abzuschließen. Ich weise hierbei auf das bereits zugesendete Merkblatt hin.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen werden. Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze wird im Zuge der Straßenausbauplanung von der Gemeinde in Abhängigkeit von der Lage der Grundstückszufahrten festgelegt. Im Nordwesten sind im Zusammenhang mit einer öffentlichen Grünfläche zusätzlich Stellplätze angeordnet. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region wird für das WA festgesetzt, je Wohneinheit zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen. Für das WA 1 (Mehrfamilienwohnhäuser) sind je 60 m² angefangene Wohnfläche ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

- Öffentlicher Nahverkehr

Die Nutzung des ÖPNV für das Baugebiet ist gegeben, da sich mit dem vorhandenen Bushaltepunkt an der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 450 m ein entsprechender Zugang zum regionalen Nahverkehr innerhalb des fußläufigen Akzeptanzradius von 300m bis 500m Entfernung befindet. Des Weiteren prüft die Gemeinde im Rahmen der Baugebietsrealisierung die Verlegung oder Errichtung eines weiteren Haltepunkts.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbewirtschaftungs- und Abfallgebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang). Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und möglich. Die erforderlichen Verteilerkästen für die Stromversorgung können auf Straßenverkehrsfläche oder in den Baugebietsflächen realisiert werden. Für die Hausanschlüsse sind die gängigen Regelungen mit den Bauherren zu treffen. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das Baugebiet kann über das vorhandene Schmutzwassersystem in der Heinrichstraße abgeleitet werden. Die Dimensionierung der Abwasserleitungen wird im Zuge der fortführenden Planung an die zu erwartende Belastung angepasst. Im weiteren Verfahren ist die mögliche Ableitung des Schmutzwassers im Freigefälle zu prüfen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die Heinrichstraße erfolgen.

Zum Baugebiet "In der Dösse II" wurden eine Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und den Straßenflächen nicht vollständig im Baugebiet versickert werden kann.

Da eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der anstehenden Böden nicht gegeben ist, ist das Niederschlagswasser zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Zu diesem Zweck wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 153/ 25, der Flur 4 in der Gemarkung Groß Schwülper ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, welches das überschüssige Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen aufnimmt, die nicht versickert werden können. Die Sicherung der Flächen im Plangebiet erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen. Außerhalb des Plangebietes wird/ ist der Zugriff über privatrechtliche Regelungen bzw. über Eigentum sichergestellt. Die Dimensionierung der Anlagen erfolgt regelmäßig auf Grundlage der Berechnungen durch den Wasserverband.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr von Groß Schwülper geregelt.

2.5 Grünordnung und Landschaftspflege

Das Baugebiet östlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper umfasst eine Fläche 7,59 ha, von denen 4,08 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Rd. 1,76 ha werden als Straßen und Wege festgeschrieben. Für die Planung des Gebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen.

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete ist, inklusive der zulässigen Überschreitungen, eine maximale Versiegelung von 1,92 ha möglich.

Um hierfür einen angemessenen Ausgleich zu schaffen und eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, werden im Umfang von 1,14 ha Anpflanzungsfestsetzungen getroffen. Zudem wird geregelt, dass je Baugrundstück auf der straßenzugewandten Gebäudeseite ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, der der Quartiersgestaltung und Artenvielfalt dient.

Entlang des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges gibt es Baumbestände und Gräben, die im Sinne des Gebotes zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft als zu Erhalten festgesetzt werden.

Im Planbereich wird im Umfang von 0,31 ha öffentliche Grünfläche festgesetzt. Davon ist ca. 0,21 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Diese Parkfläche liegt in im Zentrum des Baugebietes und ist ein öffentlicher Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Art der Bepflanzung wird in den textlichen Festsetzungen vorgegeben, um eine Mindestpflanzqualität zu erreichen. Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und das Aufstellen von naturnahen Sitzgelegenheiten und Spielgeräten, die sich in die Grünbereiche einfügen, ist zulässig.

Teilbereiche der Grünfläche sollten nur ein- oder zweimal jährlich gemäht werden. In diesen Bereichen wäre ein standorttypisches Saatgut sinnvoll. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass Hundekot in der Grünanlage vom Hundeführer zu entfernen ist.

Öffentliche Grünfläche ist zudem im Bereich der Parkplätze im nordwestlichen Baugebiet ausgewiesen, um die geplante Funktion für den ruhenden Verkehr zu unterstützen sowie der Bauverbotszone (sog. Abstandsgrün) Rechnung zu tragen. Eine weitere kleine öffentliche Grünfläche verbindet das Baugebiet mit dem östlich gelegenen Acker. Die grundsätzliche Möglichkeit des Anschlusses der östlich gelegenen Flächen am das Baugebiet soll durch den Bebauungsplan zumindest nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Private Grünfläche befindet sich südlich der Hauptstraße (L321), der nördliche Bereich des Baugebietes ist durch Verkehrslärm vorgeprägt. Auf einer Fläche von 0,24 ha ist daher der Bau eines Lärmschutzwalles geplant. Östlich des neu geplanten Ortsrandes ist 0,15 ha und im südwestlichen Bereich 0,08 ha private Grünfläche als Schutzwand zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche festgesetzt. Eine Bepflanzung der Bereiche sollte unter Beachtung der verkehrsordnungs- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben vorgenommen werden.

Die Eingriffe, welche durch die Planung vorbereitet werden, können nur teilweise im Baugebiet durch die Ausweisung von Anpflanzfestsetzungen und Grünflächen ausgeglichen werden, es wird daher auf planexterne Maßnahmen zurückgegriffen. Südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 153/25, der Flur 4 in der Gemarkung Groß Schwülper wird Wald erstmalig angelegt, dies gilt sowohl als Ausgleichsmaßnahmen als auch als Ersatzmaßnahme für Waldumwandlungen. Diese Maßnahme wird im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Das Kompensationserfordernis ist damit nach Auffassung der Gemeinde ausreichend erfüllt. Bei der Umsetzung Erstaufforstung im Zuge der externen Ausgleichsmaßnahme sind die Vorgaben des NWaldLG sowie des FoVG einzuhalten.

2.6 Spielflächen

Bei einer Planung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielfläche auf den privaten Grundstücken vorhanden sein wird. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren besteht die Möglichkeit im zentral gelegenen Grünbereich geeignete Spielgeräte aufzustellen. Für die Mehrfamilienhäuser muss im weiteren Planverfahren zu klären sein, ob Spielflächen für Kleinkinder auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

2.7 Belange der Landwirtschaft

Bei der vorliegenden Planung werden 5,03 ha Acker und 0,66 ha Grünland als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Siedlungsbereich drängt den landwirtschaftlich genutzten Bereich zurück. Dies ist der großen Nachfrage nach Bauplätzen geschuldet. Die Vorbereitung der Änderung der Fläche zur Siedlungsfläche findet im Zuge der 8. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans statt.

Die überplanten Ackerflächen sind drainiert. Drainagen können im Zuge der Umsetzung des Baugebietes aufgenommen und entsprechend neu eingebunden werden. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Vorfluten wird durch die getroffenen Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ausgeschlossen.

Die zentrale Planstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr und die fußläufige Einbindung stellt die agrarstrukturelle Erschließung der angrenzenden Ackerflächen sicher. Sie hält die dafür erforderlichen Maße ein, sodass die hinterliegenden Schläge auch weiterhin mit landwirtschaftlichem Gerät erreicht werden können. Es wird empfohlen, die Straße von ruhendem Verkehr freizuhalten, um die landwirtschaftliche Erschließung sicherzustellen.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Die Pflanzfestsetzungen gegenüber den Ackerflächen, dienen der Minimierung der Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen seitens der ackerbaulichen Nutzungen. Gleichzeitig sind die Pflanzfestsetzungen Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in die naturräumlichen Schutzgüter und des Landschaftsbildes. Die Schutzpflanzungen im Plangebiet gegenüber den Ackerflächen sollten so bewirtschaftet werden, dass möglichst keine Bewirtschaftungseinbußen der benachbarten Landwirtschaftsflächen hieraus entstehen.

Im südwestlichen Teil des Baugebietes wird eine bestehende Weide als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ziel der Festlegung ist es, dass diese Fläche vorübergehend als Zäsur erhalten bleibt und erst zu einem späteren Zeitpunkt für Siedlungsentwicklungen herangezogen werden soll, da die aktuelle Nutzung von der Gemeinde gewollt ist und der Fortbestand hiermit abgesichert wird.

Im Rahmen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Aufforstung) ist ebenfalls darauf zu achten, dass durch die Bewirtschaftung der Grenzbepflanzung unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Agrarnutzung vermieden werden. Die Befahrbarkeit von Wirtschaftswegen darf durch Äste und Wurzelwerk nicht beeinträchtigt werden und Ernteverluste durch Schattenwurf sind zu minimieren.

2.8 Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet, es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen. Maßgebliche Ursache hierfür sind die Geräuschimmissionen von der Landesstraße 321 sowie von der Heinrichstraße.

Es wurde auf Grundlage der verkehrlichen Belastung ein Schallgutachten durch das Büro BMH erstellt [1]). Im Ergebnis werden Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Aus Gründen der Wirksamkeit ist es erforderlich gegenüber der L 321 aktiven Schallschutz festzusetzen, um den Freiflächenschutz zu gewährleisten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können in einigen Bereichen des neuen Baugebietes aber nur durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, die Nachfolgend aufgeführt sind. Zudem werden im südlichen Teil des Baugebietes die Baugrenzen um 10 m von der Heinrichstraße abgerückt, um den Freiflächenschutz an den Wohnnutzungen im Nahbereich gewährleistet werden können.

<u>Baulicher Schallschutz</u>

Es werden die Lärmpegelbereich I bis IV im Plangebiet festgesetzt wobei überbaubare Grundstücksflächen nur von der Pegelbereichen I bis III betroffen sind. Des Weiteren werden Regelungen zur Sicherstellung des Freiflächenschutzes, diese betreffen

[1]) Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbB: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "In der Dösse II" der Gemeinde Schwülper;* April 2019; Garbsen

schutzwürdigen Nutzungen außerhalb der Wohnräume, im südlichen Teil des Baugebietes an der Heinrichstraße festgesetzt.

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage des auf der Ebene der Genehmigung bzw. Bauanzeige vorzuweisenden, baulichen Schallschutzes.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel [dB(A)]
I	< 55
II	56 – 60
III	60 – 65
IV	66 – 70

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau")

In den Lärmpegelbereichen I bis III ist für die aus den Anforderungen der Energieeinsparverordnung resultierende Bauausführung die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen zu erwarten. Somit entsteht für den überwiegenden Teil des Plangebietes voraussichtlich aus den schalltechnischen Anforderungen kein Mehraufwand.

Ab dem Lärmpegelbereich III ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zugluftelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume/ Kinderzimmer gewährleistet werden. Alternativ kann die Belüftung der Schlafräume/ Kinderzimmer auch über Fenster in der vom Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite erfolgen.

Um unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die privaten Grundstückseigentümer einen größtmöglichen Spielraum bei der Umsetzung offen zu halten, ist die Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Punkt 5.5.1 der DIN 4109 für lärmabgewandte Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) zulässig.

Darüber hinaus werden Abweichungen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aus Gründen der Flexibilität ausdrücklich zugelassen, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann entsprechende bauliche Maßnahmen umzusetzen.

Schutz der Außenwohnbereiche

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen.

Danach sollten die folgenden Orientierungswerte nach Möglichkeit nicht überschritten werden:

bauliche Nutzung	**Orientierungswert in dB(A)**	
	tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 06:00 Uhr)
Reine Wohngebiete (WR)	50	40/ 35
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45/ 40
Mischgebiete (MI)	60	50/ 45
Gewerbegebiete (GE)	65	55/ 50

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")

Bei den zwei angegebenen schalltechnischen Orientierungswerten für die Nachtzeit ist der höhere für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich "Verkehrslärm", der niedrigere für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich "Gewerbelärm" in Ansatz zu bringen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind – wie der Name schon sagt – keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe im Sinne von absoluten Grenzwerten. Es kann daher im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde unter Würdigung des Einzelfalls eine Überschreitung zugelassen werden.

Neben der Einhaltung der Immissionswerte in den schutzwürdigen Räumen ist bei Wohnnutzungen auch der Schutz der Außenwohnbereiche sicherzustellen. Maßgebender Immissionswert ist hierbei der tagsüber auftretende Verkehrslärm. Für die Nachtzeiten ist diese Betrachtung naturgemäß nicht vorzunehmen, da dies nicht der Regelnutzungszeit der Außenwohnbereiche entspricht.

Unter Bezugnahme auf die Tatsache, dass eine Erhöhung von 3 dB(A) als nicht wahrnehmbar zu bezeichnen ist, wird bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten auch bei einem Bezugspegel für Verkehrslärm tagsüber von 58 dB(A) nicht als erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte zu beurteilen ist. Dies wird insbesondere auch dadurch als angemessen erachtet, da das Wohnen zu einer Regelnutzung in Mischgebieten gehört. Es wird zur Sichererstellung der gesunden Wohnverhältnisse vorgegeben, dass für mindestens einen Außenwohnbereich (Freibereiche, Balkone, Loggien o. ä.) nachzuweisen ist, dass der maßgebliche Beurteilungspegel von 58 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten an der Heinrichstraße tagsüber durch Verkehrslärm unterschritten wird. Der Nachweis ist nur für einen Außenwohnbereich zu erbringen. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes an der L 321 ist der erforderliche Schallschutz für alle Flächen durch den Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand sichergestellt und die Lärmpegelbereiche werden für den baulichen Schallschutz ab dem 1. OG festgesetzt.

Der Nachweis kann im Regelfall recht problemlos über die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens erbracht werden (Tagesimmissionswerte Verkehr + z. B. Reduzierung des Immissionspegels durch Anordnung oder baulichen Schallschutz).

Von allen Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis hat im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens prüfbar die Einhaltung der Immissionswerte darzulegen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte hinsichtlich des Verkehrslärms für den Freiflächenschutz wird durch die Gemeinde zugelassen, da die Belastung im Bereich der Heinrichstraße stark von dem sich aus den Pendlerbeziehungen nach Wolfsburg und Braunschweig ergebenden Berufsverkehr geprägt ist. Insbesondere an den Werktagen

in den Morgen- und Nachmittagsstunden liegen die Scheitelpunkte der Verkehrsbelastung vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die die Immissionswerte in den Zeiträumen der Benutzung darunterliegen werden.

2.9 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
• Allgemeines Wohngebiet	3,47	46 %
• Allgemeines Wohngebiet 1	0,61	8 %
• Öffentliche Grünfläche	0,31	4 %
• Private Grünfläche	0,47	6 %
• Straßen und Wege, Parkplätze	1,35	18 %
• Fläche für Landwirtschaft	1,38	18 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	**7,59**	**100 %**

Im Detail stellt sich die Eingriffsbilanz wie folgt dar:

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen greift die Gemeinde bei ihrer notwendigen Wohnflächenentwicklung auf einen Außenraum zurück, der bisher als Acker- und Grünfläche diente. Diese Flächen besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild. Für eine landschaftsgerechte Einbindung des künftigen Ortsrandes setzt der Bebauungsplan, zur freien Landschaft hin, die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen fest. Vorhandene Gräben und Gehölzstrukturen werden gesichert.

- Kompensation:

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit zugeordnet wurde:

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes des Bestandes/ der Planung							
Ist- Zustand				**Planung/ Ausgleich**			
Ist- Zustand der Biotoptypen	**Fläche (in m²)**	**Wert fak-tor**	**Flächen-wert**	**Planung**	**Fläche (in m²)**	**Wert-fak-tor**	**Flächen-wert**
Verkehrsfläche (OVS)	0,08	0	0	Verkehrsfläche (OVS)	0,90	0	0,00
Verkehrsfläche (Landwirtschaftlicher Weg) Straße (OVS)	0,07	0	0	Verkehrsfläche (Landwirtschaftlicher Weg) Straße (OVS)	0,07	0	0,00
Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	0,10	2	0,20	Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	0,10	2	0,20
Verkehrsfläche vorhandene Straße (OVS)	0,21	0	0	Verkehrsfläche Straße (OVS)	0,21	0	0,00
Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	0,07	2	0,14	Verkehrsfläche Straße (OVS)	0,07	0	0,00
Flächen für Landwirtschaft / Sonstige Weidefläche (GW)	1,38	2	2,76	Flächen für Landwirtschaft / Sonstige Weidefläche (GW)	1,38	2	2,76
Basenreicher Lehm-/ Tonacker (AT)	5,03	1	5,03	Baugebiet - versiegelte Flächen, GRZ 0,45 (X)	1,56	0	0,00
Flächen für Landwirtschaft / Sonstige Weidefläche (GW)	0,66	2	1,32	Baugebiet - versiegelte Flächen, GRZ 0,60 (X)	0,37	0	0,00
				auf Bauland neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	2,15	1	2,15
				auf Bauland 56 Bäume (HE)	(0,03)	2	0,06
				Öffentliche Grünfläche Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	0,10	2	0,20
				Öffentliche Grünfläche Neue Parkanlage (PAN)	0,21	2	0,42
				private Grünflächen, Strauch- Baum Hecken (HFM)	0,23	3	0,69
				private Grünfläche, Lärmschutzwall, Strauch Baum-Hecke, (HFM)	0,24	2	0,48
Summe	**7,59**		**9,45**		**7,59**		**6,96**
Flächenwert der Bestandsflächen (Ist- Zustand) Σ			**9,45**	**Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung) Σ**			**6,96**
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)							**6,96**
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							**9,45**
= Defizit							**- 2,49**

Nach Bemessung des Flächenwertes auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergibt sich nach dem Bilanzierungsmodell "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 ein Defizit.

Der Flächenwert der Planung beträgt:	9,45 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt:	6,96 WE
Bilanz / Defizit:	**- 2,49WE**

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 9,45 Werteinheiten bezogen auf Hektar Fläche; der Flächenwert der Planung beträgt 6,96 Werteinheiten auf Hektar Fläche. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 2,49 Werteinheiten vor.

Die Eingriffe, welche durch die Planung vorbereitet werden, können nur teilweise im Baugebiet durch die Ausweisung von Anpflanzfestsetzungen und Grünflächen ausgeglichen werden, es wird daher auf planexterne Maßnahmen zurückgegriffen. Südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 153/ 25, der Flur 4 in der Gemarkung Groß Schwülper wird Wald erstmalig angelegt, dies gilt sowohl als Ausgleichsmaßnahmen als auch als Ersatzmaßnahme für Waldumwandlungen. Diese Maßnahme wird im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Das Kompensationserfordernis ist damit nach Auffassung der Gemeinde ausreichend erfüllt. Bei der Umsetzung Erstaufforstung im Zuge der externen Ausgleichsmaßnahme sind die Vorgaben des NWaldLG sowie des FoVG einzuhalten.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Ortschaft Groß Schwülper zu schaffen. Dieses erfordert parallel eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Im RROP 2008 wird der Bereich des geplanten Baugebietes am östlichen Rand von einem Vorranggebiet für Freiraumfunktionen begrenzt. Daher wurde zu einem frühzeitigen Planungsstand ein Antrag auf Zielabweichungsverfahren gestellt dem die Raumordnungsbehörde unter Nebenbestimmungen entsprach. Diese sahen u.a. die Pflanzung einer Waldfläche am östlichen Rand des Baugebietes vor. Zwischenzeitlich wird eine neue Vereinbarung angestrebt, welche die Waldfläche an eine südlich gelegene Stelle verlagert und so eine Maximalumsetzung des Baugebietes ermöglichen soll.

Im Bereich ackerbaulich genutzter Fläche wird ein allgemeines Wohnbaugebiet entwickelt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 7,59 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 — rd. 3,46 ha
- Allgemeines Wohngebiet 1 mit einer GRZ von 0,4 — rd. 0,61 ha
- Öffentliche Grünfläche — rd. 0,31 ha
- Private Grünfläche — rd. 0,47 ha
- Straßenverkehrsfläche — rd. 1,36ha
- Fläche für Landwirtschaft/ Weideland — rd. 1,38 ha

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,56 ha im Allgemeinen Wohngebiet.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,37 ha im Allgemeinen Wohngebiet 1.

Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 3,29 ha, von denen 0,54 ha bereits ein Teil einer vorhandenen Straße bzw. Teil eines vorhandenen landwirtschaftlichen Weges sind.

Es wird zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Im Übergangsbereich zwischen der geplanten Siedlungsfläche und der freien Feldmark sind Anpflanzungen mit Strauch-Baum-Hecken von 0,23 ha festgesetzt worden. Darüber hinaus werden die Grünflächen auf bisherigen Ackerflächen erstmals entwickelt.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [2])
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen oder Umweltauswirkungen[3])[4])
- Schutz des Bodens[5)6)7)]
- Schutz von Kulturgütern[8)]

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms[9]), des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" [10]).

---

[2]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[3]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[4]) DIN 18005
[5]) Bundes,-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
[6]) Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
[7]) Baugesetzbuch
[8]) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
[9]) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
[10]) Niedersächsischer Städtetag (2006); Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand:

Der Plangeltungsbereich ist geprägt durch landwirtschaftliche Fläche. Das schon realisierte Baugebiet "In der Dösse" bildet keinen Ortsabschluss zur freien Feldmark aus.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Verzicht auf diese Planung müsste in Groß Schwülper an anderer Stelle ein Baugebiet ausgewiesen werden, um den Wohnraumbedarf decken zu können. Die östliche Erweiterung der Ortschaft Groß Schwülper mit der dazugehörigen Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsfläche würde nicht stattfinden. Die Entwicklung und Bildung eines Ortsrandes durch das neu entstehende allgemeine Wohngebiet würde es nicht geben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer als Acker und Weide genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Straßen vor. Neben den damit einhergehenden dauerhaften Bodenversiegelungen wird hier der bisherige Außenraum nun Teil des geschlossenen, durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägten Siedlungsgefüges der Ortschaft Groß Schwülper.

Ohne die Planung stände das Areal weiter der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Es werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen/ Beeinträchtigungen

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung ein Boden- und ein Schallgutachten erstellen lassen. Im Ergebnis können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

a) Schutzgut Mensch

Der Plangeltungsbereich liegt im Osten der Ortschaft Groß Schwülper und schließt direkt an das Baugebiet "In der Dösse" an. Der Bereich liegt zwischen der L 321 im Norden und der Gemeindestraße Heinrichstrasse im Süden. In den Planbereich können einerseits der Verkehrslärm von der Landesstraße L 321 und der Heinrichstraße und andererseits die Emissionen der benachbarten Landwirtschaft hineinwirken.

Mit der Erweiterung der Ortschaft Groß Schwülper wird dem Bedarf an nachgefragten Wohnraum Rechnung getragen. Die große Nachfrage nach Baugrundstücken ist der der guten Lage und damit der Nähe zu den Städten Braunschweig und Wolfsburg geschuldet. Es können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen.

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, beschränken sich die Geräuschemissionen des Verkehrs innerhalb des Planbereiches auf ein ortsübliches Maß. Die geplante Erschließung aus dem vorhandenen Baugebiet in das neue Baugebiet kann umgesetzt werden. Durch die Erweiterung mit weiteren Wohnbauflächen wird das schon vorhandene Wohnbaugebiet ergänzt, die Ausbildung eines Ortsrandes ist möglich.

Eine fachgutachterliche Bewertung des Verkehrslärms, der von der L 321 ausgeht, ist Grundlage für die Planung eines Lärmschutzwalles im Norden und einer Lärmschutzwand im Nordosten um Schutz vor dem nördlich und seitlich eindringenden Lärm zu bieten. Im Süden wird die Baugrenze in einem größeren Abstand vom Fahrbahnrand geplant, um die Freiflächen vor Lärm zu schützen. Hinzu kommt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Emissionen durch die Landwirtschaft werden durch eine Anpflanzungsfestsetzung zwischen freier Feldmark und Baugebiet abgemindert.

Für den Plangeltungsbereich besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht die Empfehlung auf Durchführung einer Luftbildauswertung. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung gering beeinträchtigt.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Angrenzend an eine schon bestehende Siedlungsfläche befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich vorgeprägten Bereich. Im Norden und im Süden wird der Planbereich von Straßen begrenzt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verfügt er über eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar, Bauarbeiten müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen und durchgeführt werden.

Die biologische Vielfalt ist eine existentielle Grundlage für das menschliche Leben. Die Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Siedlungsfläche führt zum Verlust von biologischer Vielfalt. Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen schon vorgeprägten Bereich. Ziel der Planung ist, dass die Eingriffe so gestaltet werden, dass nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben. Für den Änderungsbereich ist davon auszugehen, dass mit baubedingten Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften gerechnet werden muss.

Die Gemeinde Schwülper hat einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) [11]) zum Baugebiet "In der Dösse II" erstellen lassen. Dieser kommt zu folgender Beurteilung bei der Zusammenstellung der Einzelbeurteilungen:

Ist sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten, bedarf es keiner Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Es wurde herausgearbeitet, dass bei der Art Sperber eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch Kollision mit Glasfassaden zu vermeiden ist.

a) Sperber: Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos aufgrund der Kollision mit Glasfassaden vor Ort ist bei der niedrig und mit hoher Geschwindigkeit auch in Ortschaften jagenden "streng geschützten" Art denkbar. Als besonders problematisch werden Glasfassaden angesehen, die den Vögeln nicht den Blick geradeaus verwehren oder die durch Spiegelung der Umgebung die Möglichkeit zum Durchflug vortäuschen. Die Gefahr würde mit der Zeit zunehmen, wenn das Umfeld durch Aufwuchs an "Attraktivität" für die Art zunimmt. Zur Vermeidung der Tatbestandserfüllung sollte daher von vornherein darauf hingewiesen werden, dass Durchsicht gewährende Glasflächen und Glastypen mit hohem Reflexionsgrad nicht erlaubt sind.

b) Feldlerche: Unter der Annahme eines von der Art als Brutvogel eingehaltenen durchschnittlichen Mindestabstandes von 100 m zu Siedlungen (vgl. NLWKN 2010: 150), würden nach der Abb. 7 drei der acht im Untersuchungsgebiet kartierten Brutvorkommen (Brutreviere) "wegfallen". Es können aber auch mehr sein, so falls nicht alle Brutvorkommen im betreffenden Bereich erfasst wurden (s. Anmerkung in Kapitel 5.1.1 zu nur einmal festgestellten singenden Männchen oder Paarbeobachtungen). Allerdings befinden sich die Feldlerchenquartiere auch zum jetzigen Zeitpunkt innerhalb von Arealen die für ihre Brutausbildung ungeeignet sind, da sie sich an vielbefahrenen Straßen bzw. innerhalb des Meidungsradius durch vertikale Strukturen befinden, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass durch die Baugebietsumsetzung keine weitere Beeinträchtigung für die Art ausgeht und Maßnahmen somit nicht erforderlich sind.

Im Ergebnis verbleibt durch die Gestaltung der der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut voraussichtlich nach Abschluss der Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen.

[11]) Umwelt & Planung Dr. Theunert: *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Baugebiet "In der Dösse II" bei Groß Schwülper;* Mai 2019; Hohenhameln

c) Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch: Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt ca. 75.900 m² Fläche. Davon sind ca. 40.800 m² Wohnbauflächen, ca. 13.600 m² Verkehrsfläche und ca. 3.500 m² öffentliche Grünfläche.

Der Planbereich, der für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes herangezogen wird, wird derzeit ackerbaulich und als Weide bewirtschaftet. Entlang der Straßen und Wege sind Entwässerungsgräben vorhanden. Westlich des Plangebietes und in der Mitte in Ost-West-Richtung werden vorhandene Wirtschaftswege, denen auch als Fuß- und Radwege eine Bedeutung zukommt, erfasst.

Um das Schutzgut Fläche angemessen zu würdigen, versucht die Gemeinde bei den Ausgleichsmaßnahmen stets Entsiegelungen den Vorrang zu geben, allerdings stehen solche Flächen in der Regel nicht zur Verfügung. Auch die Aufwertung vorhandener Maßnahmen sowie die Entwicklung neuer Kompensationsfläche führen zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung dieser, sodass nach der Umsetzung der Maßnahmen nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen ist.

d) Schutzgut Boden:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden im Geltungsbereich stark überprägt. Die Flächen zählen zu den Pseudogley-Pelosol-Bodentypen mit einem sehr hohen Ertragspotential.

Im nördlichen Plangeltungsbereich sind Suchbereiche für schutzwürdige Böden lt. LBEG ausgewiesen. Der Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, der durch nicht mehr gebräuchliche ackerbauliche Maßnahmen entstanden ist. Die Karte zeigt die ungefähre Lage für Wölbäcker.

Um Boden zu schützen, sollten Flächen, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind, in Anspruch genommen werden. Dieses ist aufgrund der Erweiterung schon vorhandener Siedlungsbereiche nicht immer möglich. Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist so weit wie möglich zu vermeiden. Während der Bauphase sollte auf unnötige Verdichtung des Bodens vermieden werden.

Der Boden hat vielfältige Funktionen, als Lebensraum, Regler im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Filter, Puffer und Speicher für Stoffe und als Archiv der Natur -und Kulturgeschichte. Deswegen ist die Inanspruchnahme der Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken. Mit der Festsetzung der GRZ 0,3 bzw. 0,4 wird die höchstmögliche überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Durch ein ausreichend hohes Maß der baulichen Nutzung wird auch ein flächensparendes Bauen ermöglicht.

Durch Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich. Ein Bodengutachten zur Baugrunderkundung liegt vor und ist Bestandteil der Anlage.

e) Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind vorhanden und werden gesichert. Es handelt sich um parallel zu den Straßen und Wegen verlaufende Entwässerungsgräben.

Durch die intensive Bewirtschaftung des Bodens im Geltungsbereich ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser eingeschränkt. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung. Die Grundwasserneubildung liegt bei 50-100 mm/a. Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Schwülper.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von dem, in den Baugebieten anfallendem Oberflächenwasser. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung soll das anfallende Niederschlagswasser in naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Planbereiches gesammelt werden.

Trotz dieser Maßnahmen reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind daher erheblich.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Planbereich wird nordwestlich von Siedlungsflächen begrenzt. Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere Bedeutung.

Die Planung bereitet Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vor, die gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur und Veränderungen des Mikroklimas zur Folge haben werden. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Das Schutzgut erhält hierdurch eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung.

Durch öffentliche Grünflächen und Hausgärten entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

g) Schutzgut Landschaft

Prägend für den Planbereich ist der Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind im Osten und im Südwesten Randeingrünungen in Form von Strauch-Baum-Hecken vorgesehen. Die angrenzenden Flächen werden als Acker und Weideflächen genutzt.

Der Plangeltungsbereich schließt an vorhandene Bebauung an und liegt somit in einer Ortsrandlage von Groß Schwülper. Es sind insgesamt ca. 56 neue Grundstücke geplant.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft sind als unerheblich zu werten.

h) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für den Plangeltungsbereich nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zu bekannten Fundstellen (Groß Schwülper FStNr. 7, 9, 14 und 15) und der topographischen Situation ist eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens archäologischer Funde gegeben.

Bei Planvollzug wird darauf hingewiesen, bei den Erd- und Tiefbauarbeiten besondere Sorgfalt walten zu lassen, um bei möglicherweise auftretenden Bodendenkmale und entsprechender Funde den Denkmalschutz einzuschalten.

Im Plangebiet bietet die Ackerfläche gewisse Bedeutung als Wirtschaftsgut, da das Gebiet ein hohes Bodenertragspotential hat.

Der Bebauungsplan bereitet die Planung und Erschließung eines Wohnbaugebietes für Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern für den Plangeltungsbereich vor.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-Wasserhaushaltes (Versiegelung- Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften). Zudem treten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch auf. Der Siedlungsrand wird in Richtung Landschaft (Ackerfläche) verschoben. Die Ausprägung des Siedlungsrandes fließt sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Die gemessenen Lärmpegelbereiche sind zu beachten und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind zu errichten.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vorhandene Gräben und Gehölzstrukturen werden gesichert. Der Artenschutz gilt unmittelbar und wird beachtet.

c) Fläche

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen greift die Gemeinde bei ihrer notwendigen Wohnflächenentwicklung auf einen Außenraum zurück, der lediglich eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild besitzt.

d) Schutzgut Boden

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Mit Stellungnahme vom 19.08.2019 hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie darauf hingewiesen, dass vorhandener Oberboden vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen ist. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem

sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

e) Schutzgut Wasser

Da das Versickern des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes gesammelt.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

g) Schutzgurt Landschaft

Für eine bessere landschaftsgerechte Einbindung des künftigen Ortsrandes setzt der Bebauungsplan zur freien Landschaft hin die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen fest.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Tief- und Erdbauarbeiten ist ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmale zu beachten und bei Fund sofort der Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die planungsrechtliche Vorbereitung notwendiger Wohnbauflächen zur Umsetzung der grundzentralen Teilfunktionen der Ortschaft Groß Schwülper in Bezug auf die Wohnentwicklung der Samtgemeinde und der Ortschaft – bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten zur Festsetzung eines Wohngebiets. Die grundsätzliche Standortfestlegung des Wohngebiets wurde dabei im Rahmen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde getroffen.

Denkbar wäre allenfalls ein höherer Ausnutzungsgrad durch Festsetzung einer größeren Grundflächenzahl. Dieses steht aber der dörflichen Struktur entgegen.

Bei Verzicht auf diese Planung würden notwendige Wohnentwicklungsflächen für die nahe Zukunft in Groß Schwülper fehlen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme ge-

mäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Es wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Niedersächsischen Kartierschlüssel im Juni 2012 vorgenommen und dokumentiert. Diese wurde durch entsprechend nachfolgende Fachuntersuchungen bestätigt.
Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Papenteich und die Gemeinde Schwülper nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt – im Wesentlichen das Schutzgut Boden innerhalb der naturschutzfachlichen Schutzgüter – werden in der Summe der Festsetzungen des Bebauungsplans und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches auf ein unerhebliches Maß reduziert, so dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet werden.

Südlich des Plangebietes wird auf dem Flurstück 153/25, der Flur 4 in der Gemarkung Groß Schwülper ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, welches das überschüssige Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen des Plangebietes aufnimmt, die nicht versickert werden können.

Innerhalb dieses Flurstücks werden ebenfalls die Ausgleichsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sowie zur Umsetzung der Nebenbestimmungen aus dem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren umgesetzt.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung, der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Sie wird im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "In der Dösse II" mit ÖBV, der eine Fläche von 7,59 ha umfasst, wird ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet1 für Mehrfamilienhäuser entwickelt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage von Groß Schwülper.

Die Gemeinde kommt somit der Nachfrage nach Bauplätzen entgegen und schafft die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Ortes.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 und 0,4 kann es mit der gesetzlich möglichen Überschreitung zu Versiegelungen von 1,93 ha kommen. Einschließlich der Versiegelung durch vorhandene und neu geplante Straßen ist eine max. Versiegelung von insgesamt 3,28 ha für das Plangebiet möglich.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestimmt der Bebauungsplan die Pflanzung von Gehölzen an den Übergängen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, sowie Kultur und Sachgüter.

Für die, in den Baugebieten und Grünflächen nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind den Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 2,43 Werteinheiten (WE) Werteinheiten bezogen auf Hektar nach der Modellbilanzierung des Niedersächsischen Städtetages gegenübergestellt. Hierfür erfolgt eine externe Ausgleichmaßnahme.

Das mögliche Auffinden von Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten muss sofort der Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Dem Verlust von Ackerflächen als landwirtschaftliches Produktionsgut steht die künftige Nutzung als Wohnbaufläche gegenüber. Auf das Gebiet einwirkende, negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet vorkommen. Diese sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung kommen insofern nicht vor.

Das Plangebiet grenzt im Norden an L 321 an. Um im geplanten, angrenzenden Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten ist im Norden des Plangebietes die Anlage eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalles festgelegt. Im östlichen Bereich ergänzt eine Lärmschutzwand Richtung Süden den Schallschutz. Im Süden grenzt das Baugebiet an die Heinrichstraße. Hier wird dem Schallschutz Rechnung getragen, indem die Baugrenzen von der Fahrbahn einen größeren Abstand einhalten.

Besondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden bereitet die Ausweisung von Wohngebieten nicht vor. Hier sind Hinweise der Fachbehörden zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut, beispielsweise durch ein Bodenmanagement, in den Umweltbericht mit aufgenommen worden.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig,
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Gemeinde Groß Schwülper: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
-- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung

- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbB: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "In der Dösse II" der Gemeinde Schwülper;* April 2019; Garbsen
- Umwelt & Planung Dr. Theunert: *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Baugebiet "In der Dösse II" bei Groß Schwülper;* Mai 2019; Hohenhameln
- Bsp Ingenieure: *Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten – Baugebiet "In der Dösse II", Groß Schwülper*; Januar 2019; Braunschweig

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das geplante Baugebiet wird einen neuen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Groß Schwülper bilden. Für die angrenzenden Baugebiete existieren rechtskräftige Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften. Ziel der Gestaltungsvorschriften war eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Diese gestalterischen Vorstellungen des Ortsbildes werden auch weiterhin von der Gemeinde verfolgt. 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 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 durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Die Materialwahl wird dort 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 für das neue Baugebiet ebenfalls übernommen.

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 Groß Schwülper soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je 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: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die LSW Netz GmbH & Co. KG, Betrieb Gifhorn, weist in Ihrer Stellungnahme **vom 12.09.2018** darauf hin, dass im Planbereich Leitungsinfrastrukturen des Trägers existieren. Diese sind samt ihren Schutzstreifen bei der Ausbauplanung entsprechend zu berücksichtigen. Da sich die Anlagen innerhalb festgesetzter Verkehrsflächen befinden, ist mit Konflikten nicht zu rechnen. Es ist darauf hinzuweisen, dass auf Ebene der Bebauungsplanung keine abschließenden Flächenaufteilungen für Grundstücke oder die Planungen für den Endausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden. Die erforderlichen Verteilerkästen für die Stromversorgung können auf Straßenverkehrsfläche oder in den Baugebietsflächen realisiert werden. Für die Hausanschlüsse sind die gängigen Regelungen mit den Bauherren zu treffen.

Der Unterhaltungsverband Oker weist in seiner Stellungnahme **vom 01.09.2018** darauf hin, dass beide Gewässer (Oker und Bickgraben) einen so hohen Auslastungsgrad bei Hochwasser haben, dass sie eine weitere Erhöhung der Hochwasserspitzen nicht vertragen können.

Bemerkung: Da eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich ist, wird ein Stück südlich des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den überbauten Flächen wird gesammelt und dorthin abgeleitet, wo es zurückgehalten und dann sukzessive in die Vorflut abgegeben wird. Im Ergebnis wird sich die Menge an Oberflächenwasser, welches aus dem Baugebiet abfließt nicht erhöhen.

Die **untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** weist in ihrer Stellungnahme **vom 27.09.2018** auf folgende Nebenbestimmungen hin:

- Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.
- Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), in der z.Zt. geltenden Fassung, zu berücksichtigen.
- Das gezielte Versickern von Niederschlagswasser, welches auf Straßen bzw. Fahrflächen anfällt ist nur unter bestimmten Bedingungen zulässig.
- Erdwärmenutzung ist nur stark eingeschränkt möglich.

  Auskunft erteilt der FB 9 des Landkreises – Tel.05371/82-691/684

Die **untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** weist in ihrer Stellungnahme **vom 27.09.2018** darauf hin, dass die Abfallbewirtschaftungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten ist (Anschluss- und Benutzungszwang). Weiterhin sind im weiteren Verfahren die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen (öffentliche Verkehrsfläche). Es sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung diesbezüglich zu erläutern.

Mit Stellungnahme vom **17.07.2019** weist die **Deutsche Telekom Technik GmbH** darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

  "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Baugrund/ Boden

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt mit Stellungnahme vom **19.08.2019** Folgendes mit:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus der Unterkreide.

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

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 27.08.2018 bis zum 27.09.2018 in der Verwaltung in Schwülper durchgeführt.

6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben der Gemeinde Schwülper zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.09.2018 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 12.07.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Im Planverfahren der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass die vorgehaltene Fläche für den Lärmschutzwall am nördlichen Rand des Plangebietes zur Erfüllung der Festsetzungsziele nicht ausreicht und muss daher vergrößert werden. In diesem Zuge wird ebenfalls die Breite der nördlichen Einhangstraße für die Anlieger von 5,50 m auf 6 m geringfügig vergrößert. Daher wurde eine erneute Auslegung der überarbeiten Entwurfsunterlagen erforderlich.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll, die Frist zur Stellungnahme wird angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

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

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.10.2019 bis zum 29.10.2019 stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 14.10.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das überwiegend der Eigenentwicklung der Ortschaft Groß Schwülper dient. Nach regionalplanerischen Zielen nimmt Groß Schwülper grundzentrale Teilfunktionen in der Samtgemeinde Papenteich wahr.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 7,59 ha. Er setzt rd. 4,08 ha Allgemeines Wohngebiet (WA) und 1,35 ha Straßenverkehrs- und Wegeflächen fest. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten und von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet 1 und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 1,93 ha Fläche möglich. Entlang der Wohngebiete ist gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Randbepflanzung mit Strauch-Baum-Hecken auf rd. 0,13 ha Fläche festgesetzt. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen auf bisherigen Ackerflächen erstmals entwickelt. Dadurch wird die zu erwartende Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes durch die zulässigen Versiegelungen teilweise kompensiert. Außerhalb des Plangebietes wird eine Kompensationsfläche für das Regenrückhaltebecken und naturnahe Anpflanzungen vorbereitet.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche bearbeitet. Bäume oder sonstige Gehölzstrukturen werden, soweit vorhanden, gesichert.

Aufgrund der gegebenen Nutzungsstruktur ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung für die Schutzgüter des Naturschutzes. Für die sonstigen Schutzgüter (Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter) ist das Plangebiet ebenfalls von geringer Bedeutung bzw. ganz ohne Bedeutung. Gefährdete, geschützte oder streng geschützte Arten konnten im Plangebiet nicht angetroffen werden.
Auch befinden sich hier weder Denkmale noch sonstige schützenswerte Kulturgüter.

Die vorliegende Planung bereitet im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser durch Versiegelungen vor. Der Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurde ermittelt. Für die versiegelten Bereiche wird es zukünftig zu einer Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand im Plangebiet kommen.

Durch die Neuanlage von Grünflächen innerhalb des Planbereiches und den Bau eines naturnahen Stillgewässers (als Regenwasserrückhaltebecken) und die naturnahe Bepflanzung außerhalb des Plangebietes wird ein Teilbereich gegenüber dem bisherigen Zustand nicht unerheblich aufgewertet.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltbelange gegenüber allen anderen Belangen gerecht abzuwägen.

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde vorgesehen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltemaßnahmen sollen vom Wasserverband Gifhorn erstellt werden

8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Die Eigentumsverhältnisse im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans sind mit den Planfestsetzungen in Bezug auf die Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen bzw. Regenwasserrückhalteflächen und den baulich nutzbaren Flächen (allgemeine Wohngebiete) in Einklang zu bringen.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze bedarfsgerecht herzustellen.

Im Südwestlich des Plangeltungsbereiches wird eine Regenwasserrückhaltemaßnahme realisiert, um den geordneten Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Das Regenwasserrückhaltebecken wird in naturnaher Gestaltung erstellt.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 15.10.2019 bis zum 29.10.2019 öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeister)

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

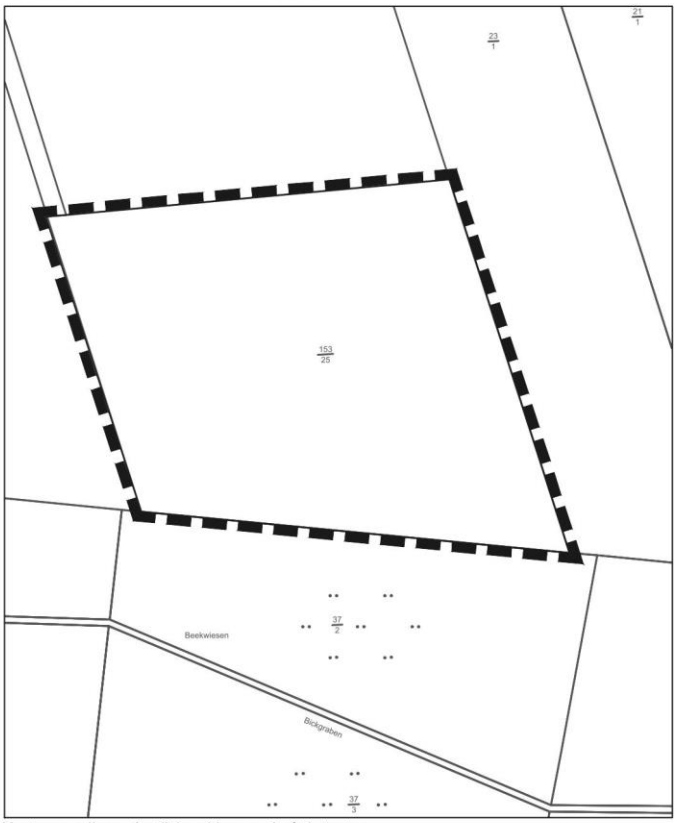
Bebauungsplan

In der Dösse II

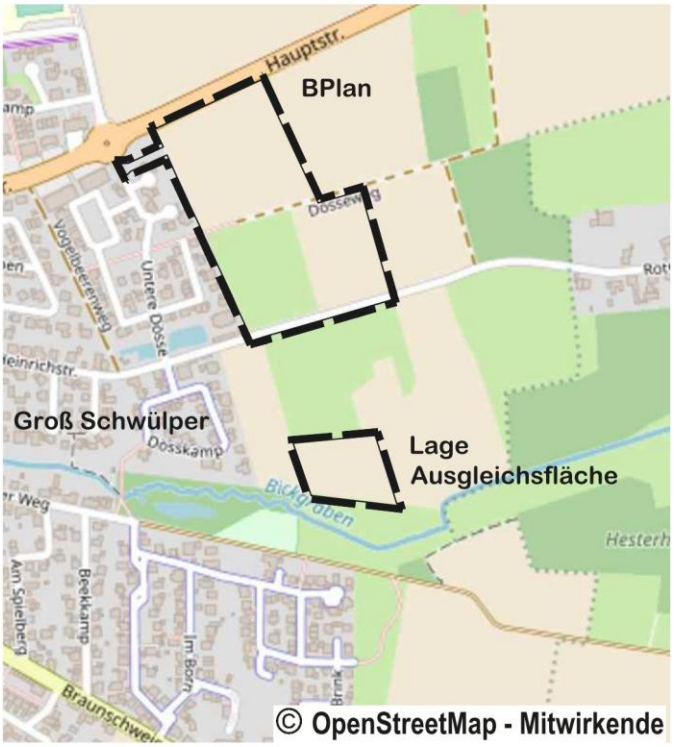
mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-informationssystem © (2016)



1. Auf dem Flurstück 153/ 24 der Flur 4, Gemarkung Groß Schwülper wird erstmalig im Umfang von ca. 9.000 m² ein Laub-Mischwald angelegt. Gegenüber dem Ausgangsbiotoptyp (Weidefläche - Wertstufe 1) stellt dies eine Aufwertung um 3 Wertstufen (Laub-Mischwald - 4 Wertstufe) dar. Somit werden 27.000 Werteinheiten bezogen auf das Flächenmaß Quadratmeter erzeugt. Dies deckt zum einen das verbleibende Kompensationsdefizit für die im Rahmen des Bebauungsplans „In der Dösse II" mit ÖBV, zugl. 5. Änderung „In der Dösse" mit ÖBV verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt. Zum anderen wird diese Maßnahme als Erstaufforstung für den Ausgleich im Rahmen von späteren Waldumwandlungsverfahren vorgehalten.

2. Gemäß § 9 (1a) und § 135a Abs. 2 BauGB wird die beschriebene Maßnahme im Umfang von 24.300 Werteinheiten dem Bebauungsplan „In der Dösse II" mit ÖBV, zugl. 5. Änderung „In der Dösse" mit ÖBV als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die verbliebenen 2.7000 Werteinheiten verbleiben zur Zuordnung für andere Maßnahmen.

3. Auf den verbliebenen rd. 1.300 m² auf dem Flurstück 153/ 24 der Flur 4, in der Gemarkung Groß Schwülper wird das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „In der Dösse II“ in einem Rückhaltebecken aufgenommen, zurückgehalten und sukzessive an den Bickgraben abgegeben, sodass die abflussmindernde Wirkung der Flächen im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

4. Die Gemeinde Schwülper wird die o.g. Maßnahmen vertraglich sichern und die Durchführung gewährleisten.

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper

In der Dösse II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

09.2019
06/2019

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

Angefertigt im Oktober 2018
durch Dieckbreder, VTL
Auftragsnr. 2018–8024
Gemarkung Gr. Schwülper
Flur 3, 4
Maßstab 1: 1000

M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN

06/2019

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper

In der Dösse II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

Bebauungsentwurf

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA / WA1 — Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 3

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9m — Firsthöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

L — Landwirtschaftlicher Erschliessungsweg

A — Anliegerstraße

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper

In der Dösse II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Parkanlage, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.5

Private Grünflächen

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

W
IIIb

Wasserschutzgebiet - Zone III b, siehe Hinweis

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

III
IV

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
In der Dösse II

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper

In der Dösse II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA1) werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA1) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe
b) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgelegt:
a) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².
b) Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Reihenhauseinheit zulässig.
c) Von diesen Festsetzungen ist das WA1 ausgenommen.

2.2 Gemäß §9 (1) Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Fernstraßengesetzes (FStrG) eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn) festgesetzt.
a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
b) In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

2.3 Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche des Plangebietes an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, 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 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.4 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.

3 Grünordnung
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

3.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist je Baugrundstück ein standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste A und B auf der jeweils straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
a) Je angefangene 30 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen.
b) Je angefangene 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper

In der Dösse II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

Stand: § 10 (1) BauGB

Bebauungsplan

3.3 Anpflanzungen innerhalb der Fläche des Lärmschutzwalles

a) Der Lärmschutzwall ist mit einer Strauch-Baumhecke zu bepflanzen.

b) je angefangene 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.

3.4 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gilt:

a) Die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von 18 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1m sind zu erhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

3.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park gilt Folgendes:

a) je angefangene 50 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste A zu pflanzen.

b) je angefangene 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.

c) Die Freiflächen sind als Grünfläche anzulegen

d) In den Freiflächen ist das Aufstellen von Sitzgelegenheiten und Spielgeräten zulässig

4 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetztes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 BauGB)

4.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Hauptstraße/ Landesstraße L 321 vorbelastet.

a) Innerhalb der Fläche für Immissionsschutzanlagen ist ein Lärmschutzwall bzw. am nordöstlichen Rand des Baugebietes eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,50 m über dem Niveau der Landesstraße L 321 zu errichten.

b) Passiver Schallschutz ist gem. DIN 4109 vorzunehmen:
Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" *1)* sind die maßgeblichen Außenlärmpegel der Herstellung baulichen Schallschutzes zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
I	< 55
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70

c) Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

d) In den lärmvorbelasteten Bereichen sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

e) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

f) Innerhalb der südlichen Baugebiete an der Heinrichstraße ist in den Freibereichen, Balkone, Loggien o. ä. ein Immissionswert von weniger als 58 dB(A) tags sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenwohnraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.

5 Ver- und Entsorgung
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

a) Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus den Baugebieten auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist an die Regenwasserkanalisation abzugeben oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Anlage:
Artenliste A

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

Artenliste B

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

Hinweis:

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

1) Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).

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 "In der Dösse II", zugleich 5. Änderung des Bebauungsplans "In der Dösse". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung).
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Dächer

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Pultdächer auf Hauptgebäuden sind unzulässig.
(2) 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).
(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 (2) dieser ÖBV.
(4) Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.
(5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.
(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweis

Die Wohnfläche im Sinne des § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003 zu ermitteln.

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper

In der Dösse II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. In der Dösse 5. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB