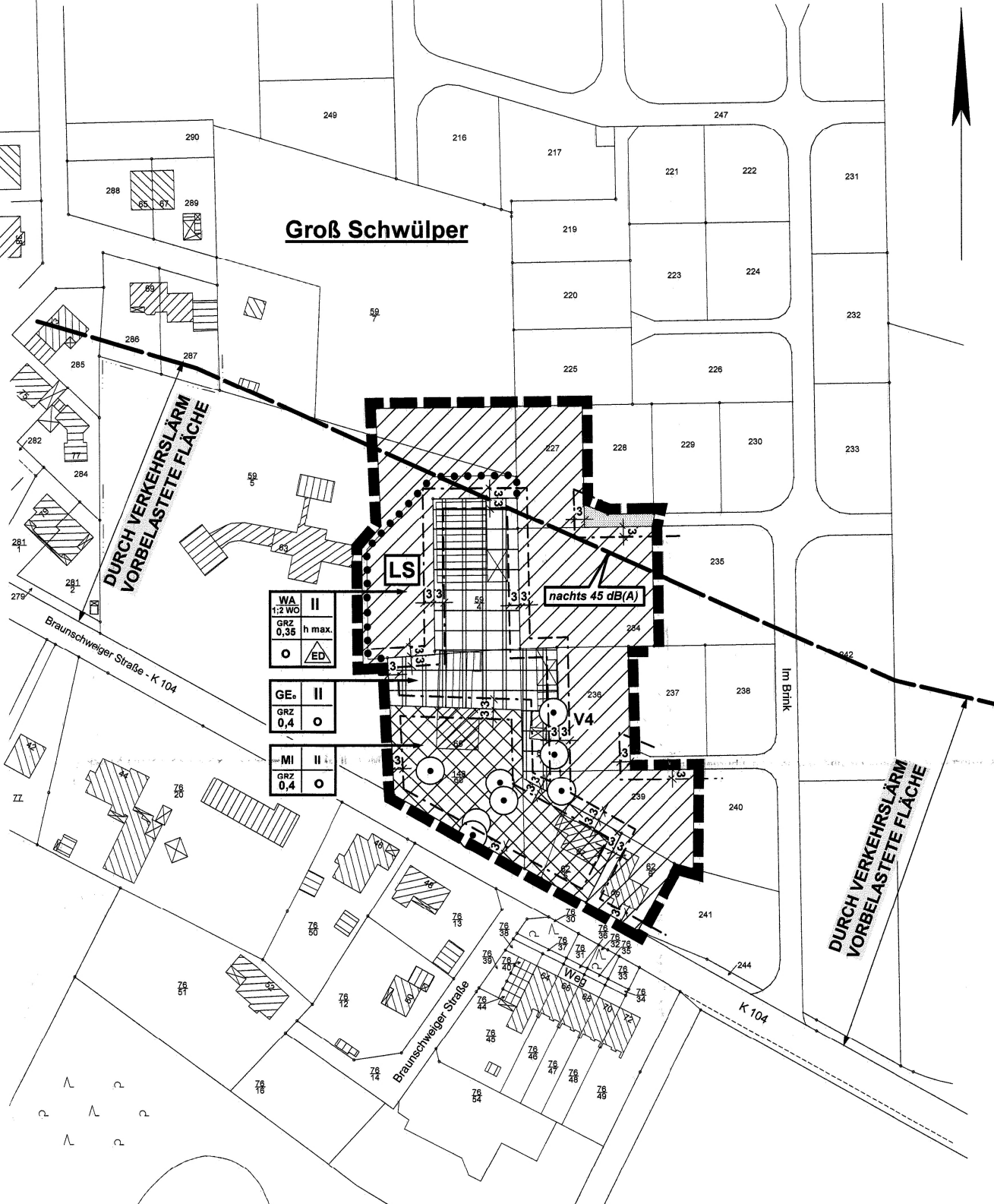


Groß Schwülper



WA	II
1:2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
o	ED

GE	II
GRZ	
0,4	o

MI	II
GRZ	
0,4	o

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass der Schalleistungspegel in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr von 55 dB(A) sowie von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr von 40 dB(A) im östlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ (Flurstücke 227, 234 und 236) nicht überschritten wird.
- Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, zugelassen.
- Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ werden die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

- Im gesamten Geltungsbereich ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baugebiet ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - bei Einzelhäusern 650 m²;
 - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m²;

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

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

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen - „V4“.

V. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- An der Westgrenze des Flurstückes 227 und 234 zum Flurstück 50/4 ist die Errichtung eines Schall-

EICHENERKLÄRUNG

BAULICHEN NUTZUNG

1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 7

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

Gewerbegebiet, eingeschränkt

(§ 8 BauNVO)
siehe textliche Festsetzungen Nr. 1; Nr. 2 und Nr. 3

BAULICHEN NUTZUNG

1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

siehe textliche Festsetzungen Nr. 6

Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmass

siehe textliche Festsetzungen Nr. 8

BAULINIEN, BAUGRENZEN

2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

siehe textliche Festsetzungen Nr. 11

Baugrenze

siehe textliche Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10

SFÄCHEN

11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Baum "V4"

siehe textliche Festsetzungen Nr. 13

PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Lärmschutz

siehe textliche Festsetzung Nr. 16

durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche

siehe textliche Festsetzung Nr. 17

15. Auf den Grundstücken (Flurstücke 227 und 234) östlich des Flurstückes von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils gelten gebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Fensteröffnungen für Schlafzimmer sowie Balkone im 1. OG dürfen nicht nach Westen weisen.

16. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LS“ gekennzeichneten Fläche nörd vorhandenen Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 59/4 ist die Errichtung von des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und Außenwohnbereiche (Tende der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im S missionsschutzgesetzes (Lärmschutz) unzulässig.

17. In dem Planbereich der durch Verkehrsärm von der K 104 vorbelastet ist, is Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 N die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fa Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlafräume und Kinderzimmer stücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle abgewandt liegen. ches sind die nach Süden weisenden Außenwohnbereiche (Terrassen) Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen

Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplane 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planze

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung), Vorgärten, Einfriedungen schluss bestimmter Materialien.

§ 2 Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 2. Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° n Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgef 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° b auch andere Materialien in naturbelassener Ausführungsform (z.B. Zink oder Kupf

4. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist dach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt

5. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten lagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovolta dienen.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune und / oder zulässig.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes für das jeweilige Grundstück.

Hinweise:

Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu be

§ 4 Baustoffe

An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffimitate aus Kunststoff oder bitumin die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen

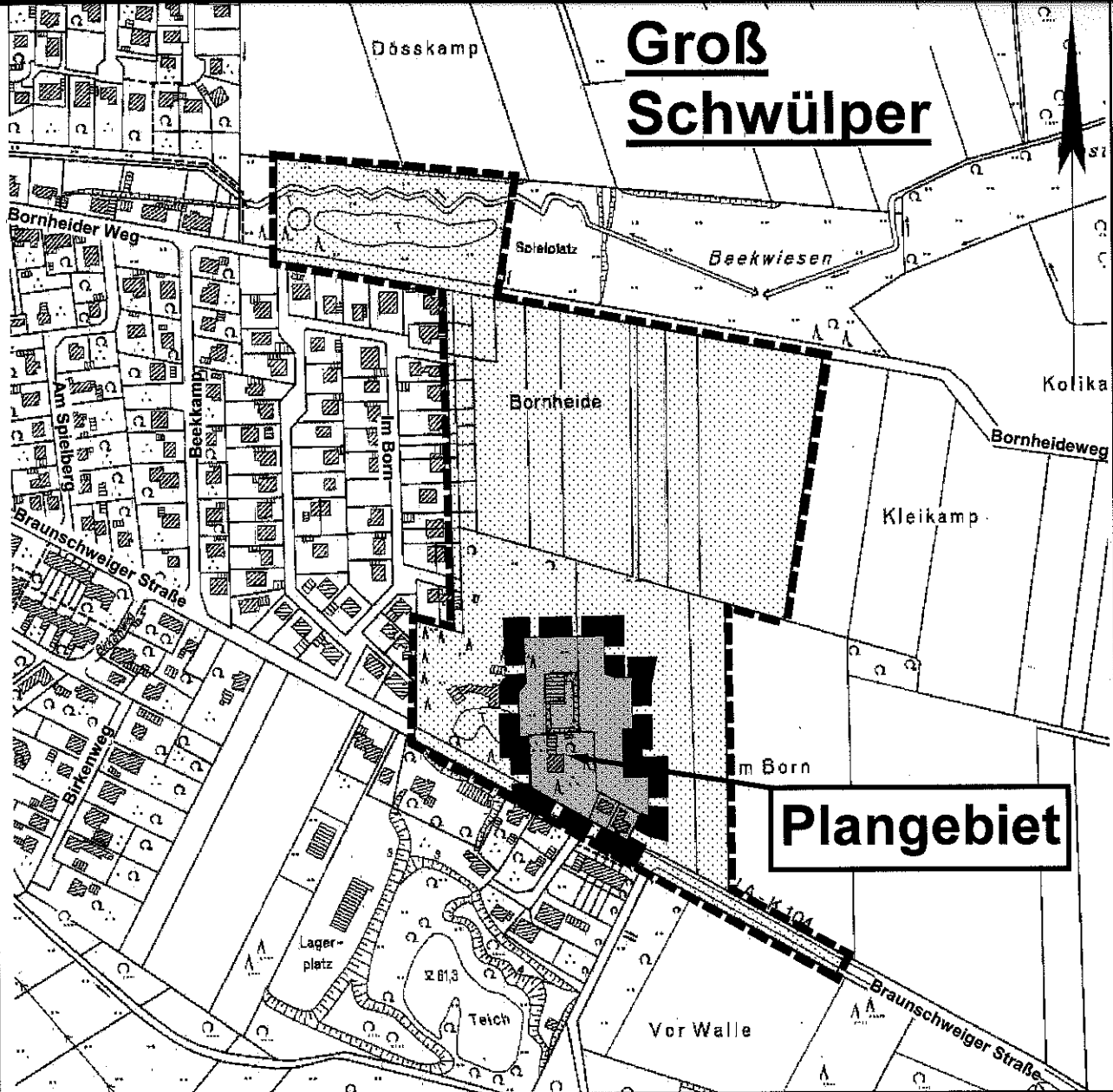
§ 5 Vorgärten

Die Vorgartenfläche (Hauseingangsbereich) darf maximal bis zu 40 % durch O gungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Für die B Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers die Hauszuwegung ist die Verwendung von Betonpflastersteinen zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/- in, Entwurfsverfä ternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, forderungen der §§ 2 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ord können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet

Groß Schwülper



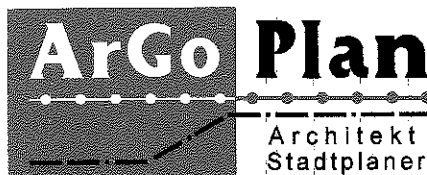
Geltungsbereich
des Bebauungsplanes
"Bornheide III" mit ÖB
1. Änderung



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
"Bornheide III" mit ÖBV

Zweitschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: **Schwülper**
Ortsteil: **Groß Schwülper**
Bebauungsplan: **"Bornheide III" mit ÖB 1.Änd.**



Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

Maßstab: **1: 1.000**

Datum: **27.03.2007**

geändert: **06.02.2008**

Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 27.05.2008



Der
Bürgermeister

(Handwritten signature)
Körner

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06/2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuen zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Giffhorn, den

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

ArGoPlan

Giffhorn, den 26.05.2008

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Architekt Stadtplaner

Brahmsstraße 51

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.11.2007 bis 17.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 27.05.2008

³⁰¹
Bürgermeister

T.V. *[Handwritten Signature]*
(Kötter)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.05.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Groß Schwülper, den 27.05.2008

³⁰¹
Bürgermeister

T.V. *[Handwritten Signature]*
(Kötter)



Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.05.2008 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.05.08 rechtsverbindlich geworden.

Groß Schwülper, den 04.06.08

^{Der}
Bürgermeister

T.V. *[Handwritten Signature]*
(Kötter)



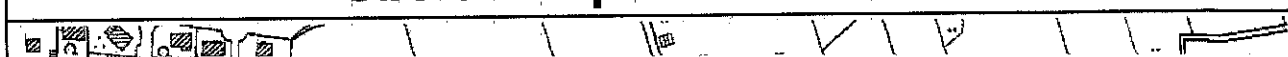
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Groß Schwülper, den

Bürgermeister

Übersichtsplan M 1: 5.000



ZWEITSCHRIFT DER URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB, 1. Änderung der Gemeinde Schwülper im OT Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Teil A Grundlagen

1.0 Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Der Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB ist seit dem 28.04.2006 rechtsverbindlich.

Mit diesem Bebauungsplan wurden durch die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Eigenentwicklung für die Bildung von Eigentum weiterer Personengruppen geschaffen.

Das Baugebiet grenzt im Süden an die K 104 (Braunschweiger Straße). Durch den Verkehr auf der K 104 sind daher Lärmimmissionen zu erwarten.

Außerdem befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes nördlich der „Braunschweiger Straße“ auf dem Flurstück 59/4 ein Gewerbebetrieb, der als Tischlerei mit Metallbau seit mehreren Jahrzehnten am jetzigen Standort tätig ist.

Um die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße und des vorhandenen Gewerbebetriebes zu untersuchen, hatte die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beim TÜV Nord in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung dargelegt.

Um einerseits den vorhandenen Betriebsstandort zu sichern und andererseits die nach der planerischen Zielsetzung der Gemeinde angestrebte bauliche Nutzung zu ermöglichen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Der Bereich des Betriebsstandortes wurde im Bebauungsplan als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie mit diesen Regelungen unter Berücksichtigung des anzuwendenden Planungsrechtes ordnungsgemäß gehandelt hat. Diese Rechtsauffassung wurde auch durch den Landkreis Gifhorn als zuständige Aufsichtsbehörde bestätigt.

Der Eigentümer des vorhandenen Betriebes ist an die Gemeinde herantreten mit der Bitte, für den Bereich seines Betriebes eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dahingehend vorzunehmen, dass statt des bestehenden „Allgemeinen Wohngebietes“ ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt wird. Begründet hat er diesen Wunsch damit, dass damit eine positivere Entwicklungsmöglichkeit insbesondere bei Änderung der bisherigen Betriebsform für seinen Betrieb bestehen wird.

Nach umfangreichen Gesprächen u.a. auch mit der Handwerkskammer und dem TÜV NORD, ist die Gemeinde zu der Auffassung gelangt, dass sie dem Wunsch des Betriebseigentümers nachkommen will und ändert daher den rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch diese 1. Änderung.

Der TÜV NORD hat auf bitten der Gemeinde eine Nachberechnung der Lärmsituation durch den vorhandenen Betrieb vorgenommen und einen entsprechenden Vorschlag unterbreitet. Danach ist davon auszugehen, dass der betriebsbedingte Lärmpegel einen bestimmten Wert für das östlich angrenzende WA-Gebiet im erdgeschossigen Bereich nicht überschreitet, wenn

an der Westgrenze der Flurstücke 227 und 234 zum Flurstück 59/4 eine Schallschutzwand in einer Höhe von 1,80 m errichtet wird (siehe hierzu die beigelegten **Anlage 1 - Anhang Z** und die **Anlage 2 - Ausdruck X**). Fenster von Aufenthaltsräumen im DG sollen auf diesen Grundstücken nicht nach Westen ausgerichtet werden. Der Vorschlag des TÜV NORD ist in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Groß Schwülper gegeben.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB, 1. Änderung wird aus dem seit dem 28.04.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich ist für den Planbereich eine Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) enthalten. Da der vorliegende B-Plan nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine gleichzeitige Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Papenteich im Parallelverfahren nicht erforderlich. Vielmehr ist der F-Plan nach Inkrafttreten des B-Planes im Wege der Berichtigung anzupassen. Durch die Aufstellung des B-Planes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt; somit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Schwülper liegt im Südwesten der Samtgemeinde Papenteich und des Landkreises Gifhorn. Der OT Groß Schwülper liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Schwülper nordwestlich der Stadt Braunschweig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Grenze zwischen den Flurstücken 225 und 227 und der Verlängerung dieser Grenze nach Westen um ca. 40 m,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 227, 234, 236, 239 und 62/2,
- im Süden entlang der Nordgrenze der Braunschweiger Straße (K 104),
- im Westen durch die Grenze des Flurstückes 148/60 und deren Verlängerung nach Norden bis an die Nordgrenze des Geltungsbereiches.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.3 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 und der Änderung des LROP 2002 (Nds. GVBl 2002 S. 738) ist die Samtgemeinde Papenteich und damit auch die Gemeinde Schwülper dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnah-

men durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen (D 1.3).

Nach den Darlegungen im RROP hat die Gemeinde Schwülper **unterhalb der grundzentralen Ebene grundzentrale Teilfunktionen zu übernehmen (D 1.5 03 Abs. 1)**. Besondere Entwicklungsaufgaben wurden auf die Gemeinde Schwülper durch das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig nicht übertragen.

Im Osten der Ortslage von Groß Schwülper ist im RROP ein **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** dargestellt. Nördlich der Ortslage befindet sich ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11)** im RROP (Barons Busch). Westlich der Ortslage befindet sich die Okeraue, die als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10)** und zum Teil als **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04)** gekennzeichnet ist. Noch weiter westlich ist ein **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** vorhanden, das auch gleichzeitig als **Abwasserwertungsfläche (D 3.92 02)** festgelegt ist. Der Geltungsbereich erfasst zu einem kleinen Teil ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11)** mit zum Teil linienhafter Ausprägung und ein **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)**. Diese beiden im RROP dargestellten Bereiche sind bereits bebaut, so dass durch den B-Plan keine neue Situation aus raumordnerischer Sicht entsteht. Im Osten der Ortslage befindet sich im RROP ein **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)** für das Wasserwerk Groß Schwülper. Nördlich der Ortslage verlaufen in Ost-West-Richtung (Barons Busch) die Trassen einer **110 kV- und 380 kV-Leitung (D 3.5 07 bis D 3.5 09)**.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

***Vorsorgegebiete** haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherheitsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestands- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.*

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden weder **Vorranggebiete, Vorrangstandorte** und auch keine **Vorsorgegebiete** berührt und dadurch auch nicht in ihrer Bedeutung und Funktion beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Ortsteil Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, mittelständische gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe. Ein Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk Wolfsburg. Der Rest ist tlw. nach Braunschweig, Gifhorn und Meine orientiert. Der Ortsteil Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper ist über die L 321 (nach Westen zur B 214 und nach Osten zur B 4) und verschiedene Kreisstraßen sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen bei Braunschweig-Watenbüttel und Braunschweig-Hafen an die A 2. Die Gemeinde Schwülper hat z.Z. ca. 6.570 Einwohner. Davon entfallen ca. 2.760 Einwohner auf den Ortsteil Groß Schwülper.

1.4 Planungskonzept und Planungsziele; ausdrückliche Entscheidung dazu, ob der Plan eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert

In dem seit dem 28.04.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB ist für den Bereich des aktuellen B-Planes als Nutzungsart „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt. Um einerseits den vorhandenen Betriebsstandort zu sichern und andererseits die nach der planerischen Zielsetzung der Gemeinde angestrebte bauliche Nutzung zu ermöglichen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Der Bereich des Betriebsstandortes wurde im Bebauungsplan als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie mit diesen Regelungen unter Berücksichtigung des anzuwendenden Planungsrechtes ordnungsgemäß gehandelt hat. Diese Rechtsauffassung wurde auch durch den Landkreis Gifhorn als zuständige Aufsichtsbehörde bestätigt.

Aufgrund der Bitte des Betriebseigentümers soll nunmehr ein Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werde. Dafür kommt allerdings nach den Vorgaben aus der ergänzten schalltechnischen Untersuchung nur ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ in Frage. Außerdem wird für einen Teilbereich als Nutzungsart „Mischgebiete“ festgesetzt. Darüber hinaus verbleibt für den Bereich im Westen tlw., im Norden und Osten wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Allgemeine Wohngebiet“ als Nutzungsart. Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten nach der BauNVO und schließt einzelne Nutzungen aus, weil sie der Auffassung ist, dass diese ausgeschlossenen Nutzungen sich störend auf das Gebiet auswirken würden.

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB bedarf es keiner Umweltprüfung, wenn die Gemeinde geprüft hat, ob ggf. eine Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten sein wird. Nach Auffassung der Gemeinde ist durch die von ihr beabsichtigte Änderung keine Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten zumal durch die geplante Änderung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bisherigen Festsetzung zu erwarten sind.

Außerdem ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart „Allgemeine Wohngebiete“ wird geändert und teilweise als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und entlang der „Braunschweiger Straße“ als „Mischgebiete“ festgesetzt. Begründet wird das damit, dass das Anfahren des GEE-Gebietes nur über die zwischen diesem Bereich und der „Braunschweiger Straße“ gelegenen Grundstücke erfolgen kann. Da aus dem Verkehr zum und vom GEE-Gebiet Lärmbelastungen zu erwarten sind, die mit einem WA-Gebiet nicht vereinbar wären, wird daher das MI-Gebiet festgesetzt werden. In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die Baugebiete entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde gegliedert. Dabei werden u.a. auch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht und nach § 8

Abs. 3 BauNVO nur zum Teil (Nr.1) Bestandteil des B-Planes. Der Gebietscharakter der Gebiete wird aber gewahrt.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den bisher im rechtsverbindlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen. Diese Festsetzung und die der GRZ von 0,35 wird entsprechend den Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen B-Plan für das WA-Gebiet unverändert übernommen. Für das GEe-Gebiet und das MI-Gebiet wird die GRZ mit 0,40 festgesetzt. Begründet wird dass damit, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen GRZ um bis zu 50 % durch die hier aufgeführten baulichen Anlagen nicht zulässig ist. Davon ausgenommen werden nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die hier genannten Zufahrten. Begründet wird dies damit, daß die Gemeinde auch die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch einhält und somit dem Minimierungs- und Vermeidungsprinzip nach § 1 a BauGB nachkommt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden großzügig überbaubare Flächen ermöglicht, die eine angemessene Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken sicher stellen. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein sollen.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage „Braunschweiger Straße“ sowie über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen. Hier sind alle öffentlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, um die ordnungsgemäße Erschließung sicher zustellen.

2.5 Versorgung, Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation vorgesehen und auch möglich. Alle dafür notwendigen Leitungsführungen sind unterirdisch vorzunehmen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation des Wasserverbandes Gifhorn der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Braunschweig zugeführt, dort gereinigt und anschließend zur Verregnung gebracht.

Das auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser wird in die im Baugebiet neu zu erstellende Regenkanalisation des Wasserverbandes Gifhorn eingeleitet und dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken nördlich des „Bornheidewe-

ges“ zugeführt. Es besteht insofern Anschluss- und Benutzungszwang. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden bzw. auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dabei sind die Empfehlungen aus den ATV-Arbeitsblättern zu beachten. Dafür ist eine Ausnahmegenehmigung vom Anschluß- und Benutzungszwang bei der Samtgemeinde Papenteich zu beantragen.

2.6 Grünordnung

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB ist die Erarbeitung der Eingriffsregelungen auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nicht erforderlich. Vielmehr gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bornheide III“ mit ÖB war bezüglich der Fauna im Plangebiet folgende Aussage getroffen worden:

Fauna

Auf den stillgelegten Flächen konnten Libellen und Heuschrecken als häufige Begleitart ruderaler Biotope und nahe gelegener Wasserflächen beobachtet werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich in Anlehnung an BREUER durchgeführt

Außerdem war auch auf die Arten und Lebensgemeinschaften ausführlich eingegangen worden. Die Gemeinde ändert innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einen kleinen Teilbereich der im Übrigen schon seit Jahrzehnten entsprechend baulich genutzt wird.

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB bedarf es keiner Umweltprüfung, wenn die Gemeinde geprüft hat, ob ggf. eine Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten sein wird. Dies ist bei Aufstellung des rechtsverbindlichen B-Planes ausführlich durch die Umweltprüfung und den Umweltbericht erfolgt.

2.7 Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

Für den Änderungsbereich bestehen nach Kenntnis der Gemeinde keine Hinweise, die entsprechende Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen auf der Grundlage des BauGB erforderlich machen.

2.8 Nachrichtliche Übernahmen

Das Erfordernis für die nachrichtliche Übernahmen sind zurzeit nicht erkennbar.

3. Brandschutz

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Minstdurchmesser von 100 mm ausgeführt bzw. sind bereits vorhanden. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Wasserverband Gifhorn, der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

4. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

5. Kreisarchäologie

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

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250 000,00 € belegt werden.

6. ÖPNV

Eine Anpassung bzw. Änderung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

7. Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

Die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift (ÖB) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bornheide III“ mit ÖB gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bornheide III“ mit ÖB, 1. Änderung.

Teil B Zusammenfassende Abwägung

1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom **15.11.2007 bis einschließlich 17.12.2007** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **07.11.2007** öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **10.11.2007** unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

Abwasserverband Braunschweig - vom 15.11.2007

Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Schwülper, Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖBV, 1. Änderung, bestehen aus der Sicht des Abwasserverbandes Braunschweig grundsätzlich keine Bedenken.

Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg - vom 21.11.2007

Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg trägt zu dem Projekt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Handwerkskammer Lüneburg-Stade - vom 27.11.2007

Für die Zusendung der Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung bedanken wir uns.

Nach inhaltlicher Prüfung geben wir aus handwerklicher Sicht zu bedenken, dass der Immissionsschutz zum Gewerbelärm des von der Planung betroffenen Handwerksbetriebes von Georg Günther, Fa. Alu-Günther, Tischlerhandwerk und Metallbau, Braunschweiger Str. 65 – 57 in 38179 Schwülper nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

- I. Die Gemeinde Schwülper möchte die zum Teil als Lärmschutzfläche LS von der Wohnbebauung frei zu haltenden Flurstücke 234 und 227 mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen für Wohngebäude nutzen. Zwar wird die nach schalltechnischer Untersuchung des TÜV Nord vorgeschlagene Schallschutzwand als zulässig festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen, V. Lärmschutz, 14.). Dadurch wird jedoch nicht die notwendige Errichtung des aktiven Schallschutzes bewirkt. Zudem fehlt hierzu jegliche kartographische Kennzeichnung in der zeichnerischen Darstellung zum Entwurf des Bebauungsplans

Nach unserem Kenntnisstand und gängiger Rechtsprechung folgend sind in die zeichnerische Darstellung die konkreten baulichen Maßnahmen zum Immissionsschutz aufzunehmen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil v. 09.11.00, 1 K 3742/99, OVG Lüneburg, Beschluss v. 19.10.2001, 1 MN 2159/01). Die textliche Festsetzung hat die Errichtung der Schallschutzwand mit Angabe der Bauart und Abmessung als zwingend erforderlich zu bestätigen. Ferner ist die Festsetzung so zu ergänzen, dass eine Bebauung der Flurstücke 234 und 227 im Bereich der vormaligen Lärmschutzflächen LS erst nach Errichtung der Schallschutzwand für zulässig erklärt wird.

Die Festsetzungen oder zumindest die Begründung haben neben der Angabe des Kostenträgers der Maßnahme ebenfalls das Grundstück zu benennen, auf dem die Schallschutzwand zu errichten ist.

In den textlichen Festsetzungen im Kapitel V. (Lärmschutz) wird unter 15. vermerkt, dass Fensteröffnungen für Schlafräume und Kinderzimmer im 1. OG nicht nach Westen weisen dürfen. Die Aufzählung von „Schlafräume“ und „Kinderzimmer“ ist nach der TA Lärm durch „schutzbedürftige Räume sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen)“ zu ersetzen (TA Lärm abgeleitet aus der DIN 18005-1, 5.6 S. 13). Der Grund liegt entsprechend der DIN 18005-1 in der Schutzbedürftigkeit z.B. auch von Küchen, wenn diese nicht nur für die Zubereitung von Speisen, sondern auch zum wohnlichen Verbleiben eingerichtet und genutzt werden (vgl. BverwG, Urteil vom 29.08.2007, 4 C 2.07).

- II. Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind nördlich und westlich der Werkstatt des betroffenen Handwerksbetriebes auf dem Flurstück 59/4 weitere Lärmschutzflächen LS ausgewiesen, die aus dem vorliegenden Entwurf entfernt wurden. Für uns erschließt sich kein sachlicher Grund, warum der Planungsträger diese von betrieblichen Emissionen beeinflussten Flächen aus dem Bebauungsplan herausnimmt. Durch die Schallschutzmaßnahmen auf der östlichen Grundstücksseite des Betriebes reduzieren sich nicht per se die Immissionswirkungen auf der westlichen und nördlichen Grundstücksseite. Die ausgewiesenen Lärmschutzflächen im Norden und Westen des Betriebsgeländes müssten ohne aktive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten bleiben (s. schalltechnisches Gutachten des TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, vom 26.09.2005 mit ergänzenden Stellungnahmen und Berechnungen).
- III. Zum Flurstück 62/7 des Betriebsgeländes der Fa. Alu-Günther wurde mit der Gemeinde Schwülper vorab besprochen, hierfür eine Grenzbebauung im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB und nach § 22 (4) BauNVO zur betrieblichen Existenzsicherung und ggf. zum nachbarlichen Immissionsschutz zuzulassen (s. Protokoll der Gemeinde Schwülper vom 28.09.2006). Hierzu bitten wir um entsprechende Ergänzung der Festsetzungen.
- IV. Die Festsetzung I.1. auf einzuhaltende Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft kann entfallen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betriebsgelände hat die Fa. Alu-Günther bereits die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zwingend einzuhalten. Aus diesem Grund bitten wir den Planungsträger, die Festsetzung I.1. aus den textlichen Festsetzungen herauszunehmen.

Die bisher getroffenen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanentwurfes sind unserer Auffassung nach für den zu erfüllenden Immissionsschutz zu unbestimmt und uneindeutig.

Um den immissionsrechtlichen Belangen nachzukommen und möglichen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, dürfen wir aus handwerklicher Sicht fordern, die dargelegten Änderungsvorschläge in die textlichen Festsetzungen und zeichnerische Darstellung zu übernehmen.

Abschließend verweisen wir auf unsere vorangegangene Korrespondenz, insbesondere auf das Protokoll der Gemeinde Schwülper vom 28.09.2006 und unser Telefax vom 06.10.2006.

Zur Abstimmung möglicher Lösungswege stehen wir gerne zur Verfügung.

Anmerkung:

Der Planer hatte die Stellungnahme dem TÜV NORD zugesandt mit der Bitte, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahme des TÜV NORD wird im Folgenden zitiert:

Punkt 1, Absatz 1 und 2: Betrifft im wesentlichen planerische Aspekte, zu denen ich mich nicht äußern kann. Die Angabe der Bauart ist m.E. nicht erforderlich, da hier eine "Schallschutzwand" gefordert ist, die durch eine Vielzahl von Baustoffen erreicht werden kann.

Absatz 4: Da bei einer Messung im Beschwerdefall eine Beurteilung nach der TALärm erfolgen wird, sind nach dieser schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu betrachten. Im Rahmen der Bauleitplanung werden auch die sogenannten Außenwohnbereiche mit einbezogen. Da hier das erste Obergeschoss betroffen ist, sind Balkone mit hinzuzurechnen.

Punkt 2: Die Fläche "LS West/Nord" müsste aus meiner Sicht mit hinein genommen werden.

Punkt 4: Durch Festsetzung des WA wird zwar automatisch der entsprechende Schutzanspruch eingesetzt, eine zusätzliche Erwähnung dieser halten wir aus schalltechnischer Sicht für unschädlich.

Dies vorausgeschickt werden im Einzelnen folgende Anmerkungen gemacht:

Zu I.1:

Die durch die Festsetzung Nr. 14 getroffene Regelung ist eindeutig bestimmbar. Dazu gehört auch die Lage der Schallschutzwand auf den betroffenen Grundstücken, die sich im Übrigen im Eigentum der Gemeinde befinden.

Zu I.2:

Die hier aufgeführten Urteile sind nach Prüfung durch den Planer hier nicht anzuwenden. Im Übrigen war das Urteil des OVG vom 19.10.2001 auch nach umfangreicher Suche nicht aufzufinden.

Zu I.3:

Das Grundstück auf dem die Schallschutzwand zu errichten ist, ist benannt. Bezüglich der Kosten erfolgte eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und Herrn Günther.

Zu I.4:

Der Hinweis auf Balkone etc. ist richtig. Es erfolgt daher eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 15.

Zu II.:

Hier ist offensichtlich ein Übertragungsfehler entstanden. Die Fläche „LS“ im Norden und Westen des vorhandenen Betriebes werden in die Planzeichnung übernommen.

Zu III.:

Eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) ist nach Auffassung der Gemeinde nicht das geeignete Instrument im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). An der angesprochenen Grenze des Flurstückes 62/7 befinden sich baulich Anlagen, die größtenteils direkt an der Grenze errichtet wurden. Unter der Voraussetzung, dass die Vorhaben ordnungsgemäß errichtet wurden, genießen sie Bestandsschutz. Wenn, wie oben angeführt, aus betrieblichen Gründen diese baulichen Anlagen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, bedarf es hierfür einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung. Da die vorhandenen Baulichkeiten an der Grenze errichtet wurden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass auch die künftige mögliche Nutzung ohne weiteres an der Grenze zulässig sein kann. Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die von der Handwerkskammer vorgebrachte Anregung keine Berücksichtigung finden soll.

Zu IV.:

Durch Festsetzung des WA-Gebietes wird zwar automatisch der entsprechende Schutzanspruch eingesetzt, eine zusätzliche Erwähnung dient nach Auffassung der Gemeinde dem besseren Verständnis für den Bürger und ist aus schalltechnischer Sicht unschädlich. Die Formulierung wird daher beibehalten.

Abschließend ist festzustellen, dass nach Auffassung der Gemeinde die getroffenen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanentwurfes entgegen der Meinung der Handwerkskammer eindeutig bestimmbar sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Handwerkskammer werden aus den oben näher dargelegten Gründen berücksichtigt (Zu I. 4 und II.) und im Übrigen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 26.11.2007

Die o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Schwülper liegt außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungsverbandes Oberaller. Die Belange des Unterhaltungsverbandes Oberaller sind daher nicht betroffen.

Die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse werden durch den Unterhaltungsverband Oker und den Landkreis Gifhorn, Untere Wasserbehörde, formuliert.

Gemeinde Vordorf - vom 28.11.2007

Die Gemeinde Vordorf hat keine Bedenken oder Anregungen.

Gemeinde Adenbüttel - vom 28.11.2007

Aus Sicht der Gemeinde Adenbüttel gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Wasserverband Gifhorn - vom 28.11.2007

Stellungnahme

Netzbetrieb:	Keine Anregungen/Bedenken.
Neubau:	Keine Anregungen/Bedenken.
Kläranlage:	Keine Anregungen/Bedenken.

LSW Netz GmbH - vom 05.12.2007

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

Landkreis Gifhorn - vom 13.12.2007

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen die o.a. Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Bei Durchsicht ist aufgefallen, dass die bestehenden Gebäude des Gewerbebetriebes nicht in den vorgesehenen Baufenstern liegen. Es wäre ratsam dies anzupassen.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Anmerkung:

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan (hier: überbaubare Flächen) werden die künftigen Planungsziele der Gemeinde dokumentiert. Die vorhandenen baulichen Vorhaben genießen Bestandsschutz soweit dafür die Voraussetzungen vorliegen. Bei künftigen Aktivitäten insbesondere wenn die vorhandenen Gebäude im Falle eines Neubaus entfernt werden, sollen jedoch die festgesetzten überbaubaren Flächen eingehalten werden.

Es bedarf hierzu keines besonderen Beschlusses.

Kreisstraßenwesen

Da bezüglich der vorhandenen Erschließung zur K 104 keine Änderungen vorgenommen werden, bestehen seitens der Kreisstraßenmeisterei keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Verfahren nach §13a BauGB die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten sind. Hierzu fehlen Aussagen in der Begründung.

Anmerkung:

Bei Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bornheide III“ mit ÖB war bezüglich der Fauna im Plangebiet folgende Aussage getroffen worden:

Fauna

Auf den stillgelegten Flächen konnten Libellen und Heuschrecken als häufige Begleitart ruderaler Biotope und nahe gelegener Wasserflächen beobachtet werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich in Anlehnung an BREUER durchgeführt

Außerdem war auch auf die Arten und Lebensgemeinschaften ausführlich eingegangen worden. Die Gemeinde ändert innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einen kleinen Teilbereich der im Übrigen schon seit Jahrzehnten entsprechend baulich genutzt wird. Der Hinweis der UNB wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann jedoch nicht erkennen, inwieweit hierzu besondere Aussagen getroffen werden müssen, zumal in der „Arbeitshilfe zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ hierzu keine Hinweise enthalten sind.

Nach den Vorgaben des § 13 a BauGB bedarf es keiner Umweltprüfung, wenn die Gemeinde geprüft hat, ob ggf. eine Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten sein wird. Dies ist bei Aufstellung des rechtsverbindlichen B-Planes ausführlich durch die Umweltprüfung und den Umweltbericht erfolgt. Außerdem ist die Erarbeitung einer Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich (§ 13 a Abs. Nr. 4 BauGB).

Die Begründung wird durch die vorgenannten Ausführungen ergänzt.
Es bedarf hierzu keines besonderen Beschlusses.

Untere Abfallbehörde***Immissionsschutzrechtliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme***

Bei Umsetzung der vom Gutachter empfohlenen Maßgaben zum Immissionsschutz bestehen gegen die beabsichtigte Planung aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken. Die aus Sicht des Immissionsschutzes zu erbringenden Nachweise über die Einhaltung der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte, sollten von einer in Niedersachsen anerkannten Messstelle erstellt werden und in Absprache mit der entsprechenden Überwachungsbehörde erfolgen.

Anmerkung:

Nach Kenntnis der Gemeinde ist der TÜV NORD, der die Beurteilung bezüglich des Lärmschutzes vorgenommen hat, eine in Niedersachsen anerkannte Messstelle.
Es bedarf keines Beschlusses.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

II. PRIVATE**Bürger 1 - vom 29.10.2007**

Zum Bebauungsplan „Bornheide III“ reiche ich als Eigentümer des betroffenen Gewerbebetriebes Braunschweiger Str. 65 meine Bedenken ein.

Ich befürchte Konflikte zwischen zukünftigen Nachbarn und den Betriebsabläufen. Als Begründung schließe ich mich der Stellungnahme der Handwerkskammer Lüneburg-Stade vom 27.11.2007 an. Bitte übernehmen Sie die Stellungnahme ebenfalls als meine Anregung.

Anmerkung:

Da sich der Bürger auf die Stellungnahme der Handwerkskammer Lüneburg-Stade beruft, erfolgt hierzu die gleiche Aussage wie zu dieser Stellungnahme:

Der Planer hatte die Stellungnahme dem TÜV NORD zugesandt mit der Bitte, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahme des TÜV NORD wird im Folgenden zitiert:

Punkt 1, Absatz 1 und 2: Betrifft im wesentlichen planerische Aspekte, zu denen ich mich nicht äußern kann. Die Angabe der Bauart ist m.E. nicht erforderlich, da hier eine "Schallschutzwand" gefordert ist, die durch eine Vielzahl von Baustoffen erreicht werden kann.

Absatz 4: Da bei einer Messung im Beschwerdefall eine Beurteilung nach der TALärm erfolgen wird, sind nach dieser schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu betrachten. Im Rahmen der Bauleitplanung werden auch die sogenannten Außenwohnbereiche mit einbezogen. Da hier das erste Obergeschoss betroffen ist, sind Balkone mit hinzuzurechnen.

Punkt 2: Die Fläche "LS West/Nord" müsste aus meiner Sicht mit hinein genommen werden.

Punkt 4: Durch Festsetzung des WA wird zwar automatisch der entsprechende Schutzanspruch eingesetzt, eine zusätzliche Erwähnung dieser halten wir aus schalltechnischer Sicht für unschädlich.

Dies vorausgeschickt werden im Einzelnen folgende Anmerkungen gemacht:

Zu I.1:

Die durch die Festsetzung Nr. 14 getroffene Regelung ist eindeutig bestimmbar. Dazu gehört auch die Lage der Schallschutzwand auf den betroffenen Grundstücken, die sich im Übrigen im Eigentum der Gemeinde befinden.

Zu I.2:

Die hier aufgeführten Urteile sind nach Prüfung durch den Planer hier nicht anzuwenden. Im Übrigen war das Urteil des OVG vom 19.10.2001 auch nach umfangreicher Suche nicht aufzufinden.

Zu I.3:

Das Grundstück auf dem die Schallschutzwand zu errichten ist, ist benannt. Bezüglich der Kosten erfolgte eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und Herrn Günther.

Zu I.4:

Der Hinweis auf Balkone etc. ist richtig. Es erfolgt daher eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 15.

Zu II.:

Hier ist offensichtlich ein Übertragungsfehler entstanden. Die Fläche „LS“ im Norden und Westen des vorhandenen Betriebes werden in die Planzeichnung übernommen.

Zu III.:

Eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) ist nach Auffassung der Gemeinde nicht das geeignete Instrument im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). An der angesprochenen Grenze des Flurstückes 62/7 befinden sich baulich Anlagen, die größtenteils direkt an der Grenze errichtet wurden. Unter der Voraussetzung, dass die Vorhaben ordnungsgemäß errichtet wurden, genießen sie Bestandsschutz. Wenn, wie oben angeführt, aus betrieblichen Gründen diese baulichen Anlagen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, bedarf es hierfür einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung. Da die vorhandenen Baulichkeiten an der Grenze errichtet wurden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass auch die künftige mögliche Nutzung ohne weiteres an der Grenze zulässig sein kann. Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die von der Handwerkskammer vorgebrachte Anregung keine Berücksichtigung finden soll.

Zu IV.:

Durch Festsetzung des WA-Gebietes wird zwar automatisch der entsprechende Schutzanspruch eingesetzt, eine zusätzliche Erwähnung dient nach Auffassung der Gemeinde dem besseren Verständnis für den Bürger und ist aus schalltechnischer Sicht unschädlich. Die Formulierung wird daher beibehalten.

Abschließend ist festzustellen, dass nach Auffassung der Gemeinde die getroffenen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanentwurfes entgegen der Meinung der Handwerkskammer eindeutig bestimmbar sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Bürgers werden aus den oben näher dargelegten Gründen berücksichtigt (Zu I. 4 und II.) und im Übrigen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen!

Teil C Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz

		<u>abs.(ha)</u>	<u>rel.(%)</u>
Gesamtfläche	ca.	0,88	100,00
davon:			
- GEe-Gebiet	ca.	0,23	26,14
- MI-Gebiet	ca.	0,20	22,73
- WA-Gebiet	ca.	0,45	51,13

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Die möglich Anzahl der WE im MI- und WA-Gebiet werden mit ca. 17 angenommen.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

Anzahl der max. Wohneinheiten x 3,0 Einwohner/WE =
17 WE x 3,0 EW/WE = 51 EW.

4. Besiedlungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW) / Nettobaufläche (nur MI- und WA-Gebiet)
 51 EW : 0,65 ha = ca. 75 EW/ha.

Teil D Plandurchführung

1. Bodenordnende Maßnahmen

Wenn aufgrund privater Verhandlungen keine befriedigenden Ergebnisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.


Teil E Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen bei der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Kosten. Daher ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

Teil F Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2007 bis einschließlich 17.12.2007 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 13.05.2008 durch den Rat der Gemeinde Schwülper beschlossen.

Schwülper, den 27.05.2008

der Bürgermeister
T.K. 
(Köhler)

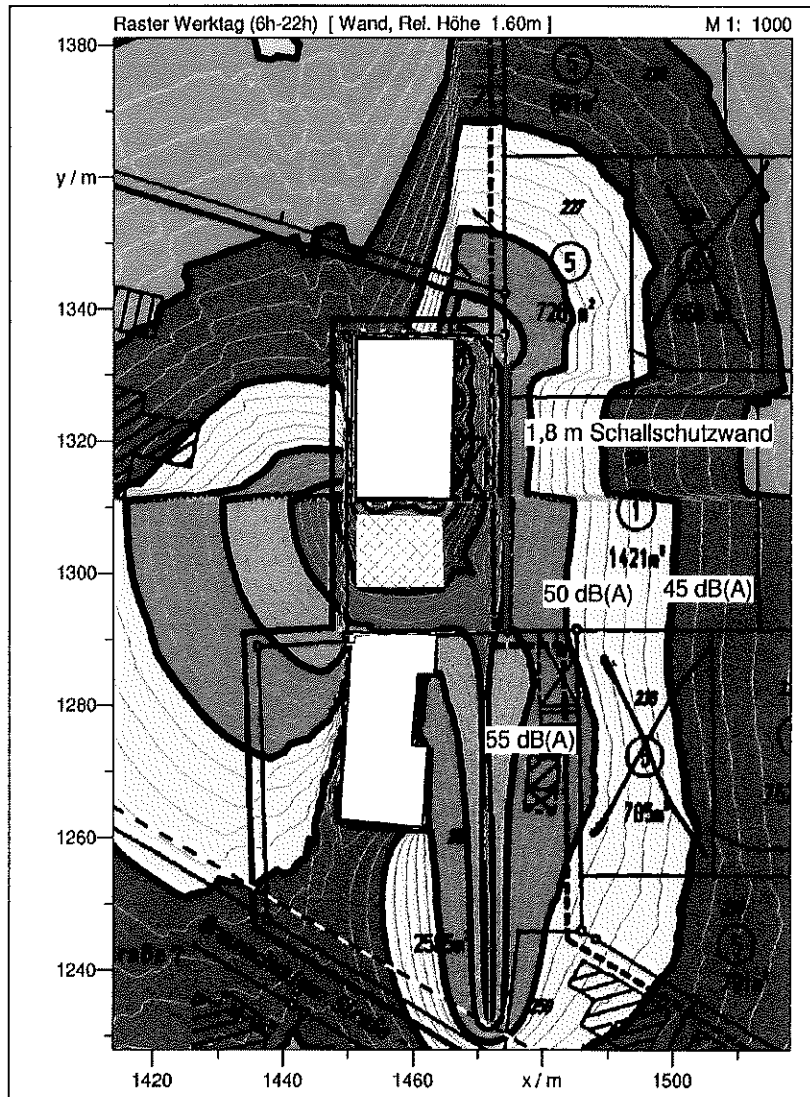


Anlage 1

TÜV NORD Umweltschutz
Schall- und Schwingungstechnik

8000 609 846

Anhang Z



Auftraggeber:	Gemeinde Schwülper
Projekt:	Bornheide III Detaillierte Neuberechnung
Planinhalt:	Gewerbliche Nutzung Lage der Schallschutzwand l = 40 m
Bearbeiter:	TNUL-H/Me
Datum:	12.09.2007

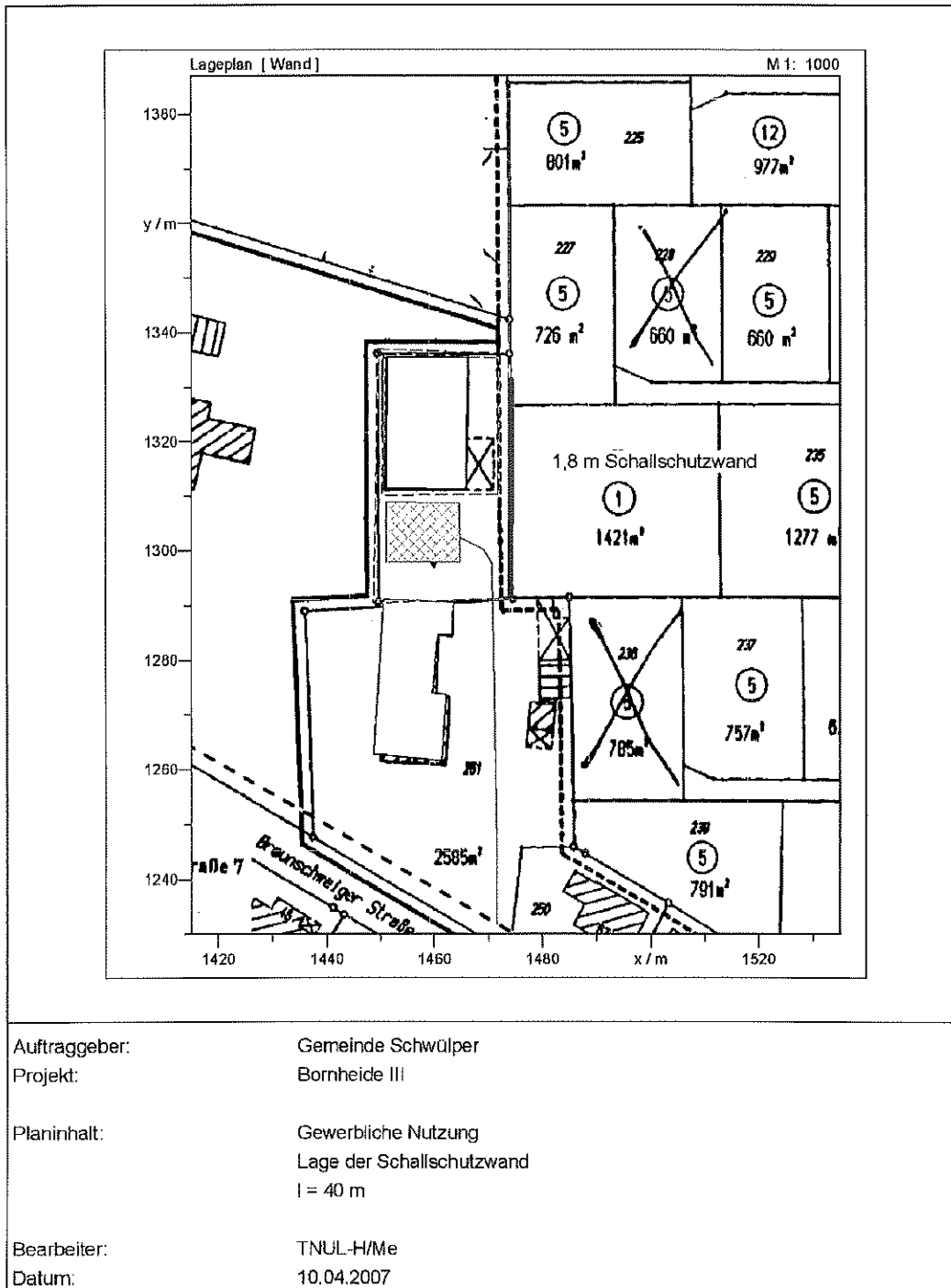
IMMI 6.1b

Anlage 2

TÜV NORD Umweltschutz
Schall- und Schwingungstechnik

8000 609 846

Anhang X



IMMI 6.0