

## Textliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) 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.
2. Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind. Dies gilt für den vorhandenen Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 59/4.

### II. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>-Gebiet 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.
4. Im WA<sub>1</sub>-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
5. Im WA<sub>2</sub>-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Reihenhäuser maximal 1 Wohnung zulässig.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:  
a) bei Einzelhäusern 650 m<sup>2</sup>;  
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m<sup>2</sup>;  
c) bei Reihenhausbauung je Reiheneinheit 200 m<sup>2</sup>.

### III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

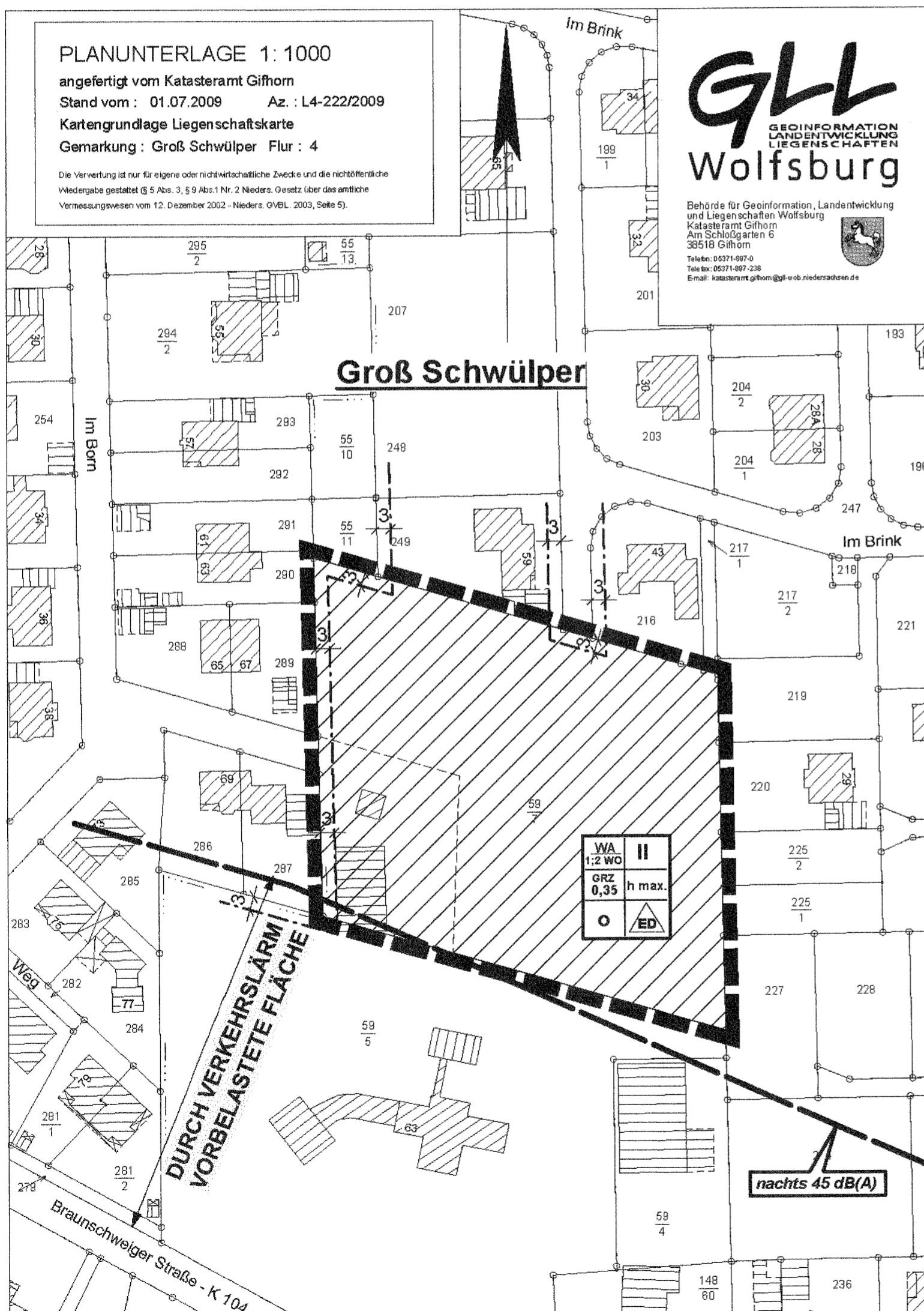
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

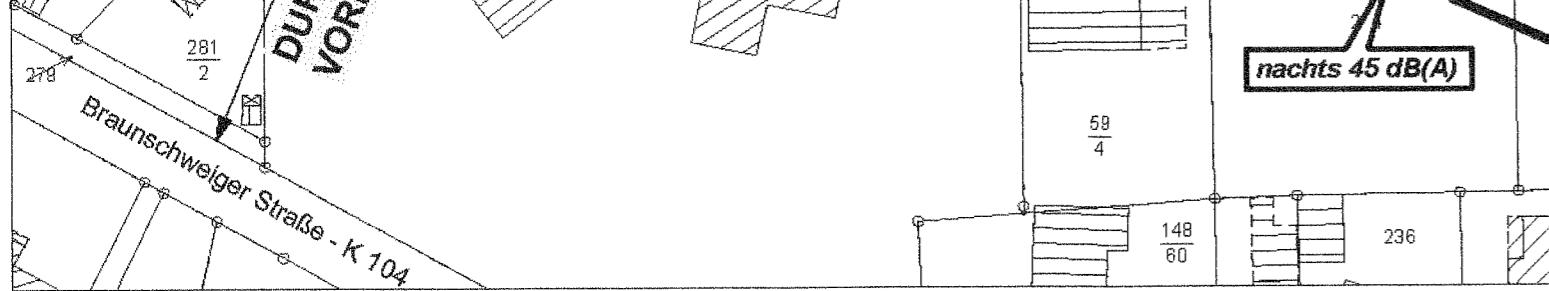
10. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

### III. 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

11. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A1“ ist entlang des asphaltierten Weges über die gesamte Länge eine Anpflanzung von jeweils 4 Birken oder 3 Birken und 1 Winter-Linde in insgesamt 3 Gruppen anzupflanzen (insgesamt 12 Bäume).  
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.
12. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A2“ ist eine Heckenanpflanzung entsprechend dem Pflanzschema „A“ vorzunehmen.  
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.
13. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A3“ wird auf einer Fläche von ca. 0,62 ha eine Ruderalflur angelegt, die mindestens einmal jährlich mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen ist.
14. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A4“ ist eine Heckenanpflanzung entsprechend dem Pflanzschema „B“ vorzunehmen.  
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



**Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzungen

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ**

**Grundflächenzahl**  
siehe textliche Festsetzungen

**II**

**Zahl der Vollgeschosse**

**h max.**

**Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmass**  
siehe textliche Festsetzungen

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O**

**Offene Bauweise**

**ED**

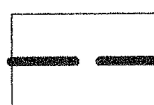
**Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
siehe textliche Festsetzungen

**Baugrenze**  
siehe textliche Festsetzungen

### SONSTIGE PLANZEICHEN



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



**durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche**  
siehe textliche Festsetzung

13. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A3“ wird auf einer Fläche von ca. 0,62 ha eine Ruderafflur angelegt, die mindestens einmal jährlich mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen ist.

14. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A4“ ist eine Heckenanpflanzung entsprechend dem Pflanzschema „B“ vorzunehmen.  
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.

15. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A5“ ist ein Stiel-Eichen-Hainbuchenwald auf einer Größe von ca. 0,63 ha anzulegen. Dafür sind reihenweise je ein Meter Stiel-Eichen zu setzen und dazwischen jeweils 1 Hainbuche zu pflanzen. Der Reihenabstand soll 70 bis 80 cm betragen. Entlang der entstehenden „Waldränder“ sind die Heckenpflanzungen des Pflanzschemas „B“ fortzusetzen.  
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.

16. An der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stelle „V5“ sind 5 gemeine Birken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Gehölze zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

17. 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“.

18. Die öffentliche Grünfläche mit dem vorhandenen Regenrückhaltebecken ist in ihrer Gestalt und Funktion zu erhalten - „V1“, „V2“ und „V3“. Die Durchführung der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne der Wasserwirtschaft sind grundsätzlich zulässig.

19. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die öffentlichen Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.  
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 103/1 tlw., 303 tlw., 304 tlw., 260 tlw., 298 tlw., 297 tlw., 296 tlw., 295/2 tlw., 294/1, 293 tlw., 292 tlw., 291 tlw., 290 tlw., 289 tlw., 287 tlw., 59/5, 59/4, 148/60, 62/7, 62/5, 62/6, 59/7, 54/6, 54/5, 54/4, 54/1, 54/3, 166/54, 53/3, 62/8, 123/51, 122/51, 50, 63/2 tlw., 104 tlw., 49 tlw., 63/1 tlw., 55/14, 62/4 in der Flur 4 der Gemarkung Groß Schwülper entsprechend zugeordnet.

### VI. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

20. In dem Planbereich der durch Verkehrslärm von der K 104 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle abgewandt liegen.  
Innerhalb dieses Bereiches sind die nach Süden weisenden Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen.

21. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LS“ gekennzeichneten Fläche östlich, nördlich und westlich des vorhandenen Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 59/4 ist die Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und Außenwohnbereiche (Terrassen) aus Gründen der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) unzulässig.

### VII. Geruchsmissionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

22. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „GIS“ gekennzeichneten Fläche im Südosten des WA<sub>2</sub>-Gebietes ist aus Gründen des Schutzes vor Gerüchen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb südlich der K 104 die Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und Außenwohnbereiche (Terrassen) unzulässig.

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### § 1 Geltungsbereich

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bornheide III“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

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

### § 2 Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.  
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 in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) zulässig.

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 alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

### § 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.  
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

#### Hinweise:

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

### § 4 Baustoffe

An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffmixturen aus Kunststoff oder bituminierter Pappe sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen

### § 5 Vorgärten

Die Vorgartenfläche (Hauseingangsbereich) darf maximal bis zu 40 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Für die Befestigungen sind Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagwassers ermöglichen. Für die Hauszuwegung ist die Verwendung von Betonpflastersteinen zulässig.

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

# ABSCHRIFT DER URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB, 2. 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. Die 1. Änderung des B-Planes ist seit dem 30.05.2008 in Kraft.

Mit diesem Bebauungsplan wurden durch die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Eigenentwicklung für die Bildung von Eigentum weiter Personengruppen geschaffen. Unter anderem wurde auf dem Flurstück 59/7 als Nutzungsart wie in den übrigen Bereichen des B-Planes ein WA-Gebiet festgesetzt. Um die verkehrliche Anbindung für dieses Grundstück an das gemeindliche Straßennetz sicher zu stellen, ist von Westen kommend von der Straße „Im Born“ zur neuen öffentlichen Straßenfläche „Im Brink“ nach Norden hin eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Dadurch wurde eine ordnungsgemäße Erschließung bei möglicher Aufteilung des o.a. Grundstückes erreicht. Damit war nach Auffassung der Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle der Ortslage von Groß Schwülper gesichert.

Nunmehr hat sich herausgestellt, dass das Flurstück 59/7 nicht in einzelne Parzellen zerlegt werden soll. Vielmehr soll für das Grundstück eine Ganzheitliche bauliche Nutzung angestrebt werden. Dafür ist die seinerzeit festgesetzte Straßenverkehrsfläche nicht mehr erforderlich. Es genügt, wenn die Anbindung von Westen von der Straße „Im Born“ und im Norden von der Straße „Im Brink“ beibehalten wird. Eine eventuell notwendige Straßenführung auf dem Flurstück 59/7 soll dann als private Erschließung ausgeführt werden.

Aus den oben näher dargelegten Gründen wird daher die bisherige „öffentliche Verkehrsfläche“ aufgehoben. Es erfolgt für das gesamte Grundstück eine Festsetzung als „WA-Gebiet“. Daher hat der Rat der Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 16.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

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, 2. Änderung wird aus dem seit dem 28.04.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB und der 1. Änderung des B-Planes, die seit dem 30.05.2008 in Kraft ist, entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich ist für den Planbereich eine Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) enthalten. Der vorliegende B-Plan wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Papenteich ist nicht erforderlich. 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.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 59/4 ein Handwerksbetrieb der als Tischlerei mit Metallbau seit mehreren Jahrzehnten am jetzigen Standort tätig ist. Hinsichtlich der möglichen Störungen aus diesem Betrieb auf den Änderungsbereich wird auf die Darlegungen im Kapitel 3. Immissionsschutz hingewiesen.

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

- im Norden, Osten, Süden und Westen durch die hier verlaufende Grenzen des Flurstückes 59/7 zu den benachbarten Grundstücken begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

## 1.3 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Das **LROP 1994** wurde zum 09.05.2008 durch das **LROP 2008** ersetzt. Das **RROP 1995** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist mit Inkrafttreten des **RROP 2008** am **01.07.2008** außer Kraft getreten.

Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Der OT Groß Schwülper wurde im **RROP 2008** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als **Standort mit grundzentralen Teilfunktionen - II. 1.1.1 (9)** festgelegt. Westlich der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - III. 2.5.4 (4)** vorhanden, das durch ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft - III 1.4 (6/8)** überlagert wird. Außerdem befindet sich an gleicher Stelle ein **Vorbehaltsgebiet für Erholung - III 2.4 (5)** und die Darstellung **Natura 2000 - III 1.3 (1)**. Noch weiter westlich ist ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (6)** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) vorhanden, das gleichzeitig als **Vorbehaltsgebiet Abwasserverwertungsfläche - IV 4 (3)** festgelegt ist. Östlich der Ortslage und des Plangebietes ist ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (6)** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) und **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (7)** (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) dargestellt. Für den Planbereich des B-Planes enthält das **RROP** keine besonderen Darstellungen, da es sich dabei um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt. Der Geltungsbereich liegt allerdings innerhalb des **Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung -III 2.5.2 (6)** für das Wasserwerk Groß Schwülper.

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 L 321 und die K 104 sind im **RROP** als **Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung - IV 1.4 (2)** festgelegt. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen bei Braunschweig-Watenbüttel und Braunschweig-Hafen an die A 2.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** und in deren Randbereichen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.*

*Bei **Vorbehaltsgebieten** sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei **Vorbehaltsgebieten** kann grundsätzlich die kommunale Planung ausgeübt werden; die Bedeutung muss jedoch im Rahmen der sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden.*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden weder **Vorranggebiete** noch **Vorrangstandorte** und auch keine **Vorbehaltsgebiete** 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).

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 mit der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 30.05.2008) ist für den Bereich des aktuellen B-Planes als Nutzungsart „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Regelungen des rechtsverbindlichen B-Planes werden auch für den aktuellen Plan beibehalten. Die bisher in diesem Bereich vorhandene öffentliche Verkehrsfläche wird aufgehoben. Die Gemeinde nutzt im Übrigen 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).

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.

## **2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung**

### **2.1 Art der Nutzung**

Die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart „Allgemeine Wohngebiete“ wird unverändert beibehalten. Darüber hinaus wird die bisher in diesem Bereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ersatzlos aufgehoben, weil die „innere Erschließung“ auf dem Flurstück 59/7 privatrechtlich erfolgen soll.

### **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. 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 dem Grundstück 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 vorhandenen Erschließungsanlagen „Im Born“ sowie „Im Brink“. Hier sind alle öffentlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, um die ordnungsgemäße Erschließung sicher zu stellen.

## 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 „Bornheideweges“ 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 indem die hier bisher vorhandene öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben wird. Durch den aktuellen Plan werden keine Flächen berührt auf denen Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Es erfolgt auch insofern keine Widmung solcher Flächen für eine bauliche Nutzung.

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. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB innerhalb dessen Geltungsbereiches die aktuelle Änderung durchgeführt wird, grenzt im Süden an die K 104 (Braunschweiger Straße). Durch den Verkehr auf der K 104 sind daher Lärmimmissionen zu erwarten.

Auf dem Flurstück 59/4 befindet sich 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 „Bornheide III“ mit ÖB (rechtsverbindlich seit dem 28.04.2006) und dem Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 30.05.2008) übernommen und in der Begründung entsprechend dargelegt.

Für die 2. Änderung ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen, die aus dem Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes als Festsetzungen getroffen werden müssen. Lediglich aus dem Verkehrslärm ergibt sich das Erfordernis, die Isophonlinie aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB in geringem Umfang zeichnerisch darzustellen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass für den aktuellen Bebauungsplan möglicherweise mit gelegentlichem Lärm aus dem Handwerksbetrieb gerechnet werden muss, der aber nicht über das zulässige Maß hinausgeht und insofern zu tolerieren ist.

## 4. Brandschutz

Seitens des Brandschutzes sind folgende Hinweise zu beachten (§ 51NBauO in Verbindung mit § 20 NBauO):

1. Die Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr - und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend §§ 2 und 3 DVNBauO sowie § 5 der NBauO auszubauen und durch hinweisende Beschilderungen kenntlich anzuzeigen. Der ordnungsgemäße Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzgeräte ist zu allen Grundstücken durch entsprechende öffentliche Verkehrsflächen zu gewähren. Die Zu- und Abfahrt mit Kraftfahrzeugen muss ungehindert erfolgen können. Es sind entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzkräfte vorzusehen. Die Aufstellflächen sind mindestens 6,00 m breit anzulegen. § 3 DVNBauO.
2. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300,00 m von jedem Bauobjekt Bohrbrunnen gem. der DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 ltr./ min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. der DIN 14210 oder Löschwasserbehälter gem. der DIN 14230 zu erstellen.

Folgende Entfernungen sind von der Abnahmestelle bis zu jedem Objekt einzuhalten

Feuerwehr mit Grundausstattung ( 8 B- Längen ) = 100,00 m - 140,00 m

Feuerwehren mit LF ( ab 14 B- Längen ) = 260,00 m - 270,00 m

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.

## 5. 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.

## 6. 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.

## 7. ÖPNV

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

## 8. 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, 2. Änderung.

## Teil B Städtebauliche Werte

### 1. Flächenbilanz

		abs.(ha)	rel.(%)
Gesamtfläche	ca.	0,7176	100,00
davon:			
- WA-Gebiet	a.	0,7176	100,00

### 2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Die möglich Anzahl der WE im WA-Gebiet werden mit ca. 10 angenommen.

### 3. Anzahl der Einwohner (EW)

Anzahl der max. Wohneinheiten x 3,0 Einwohner/WE =  
10 WE x 2,5 EW/WE = 25 EW.

#### 4. **Besiedlungsdichte (EW/ha)**

Anzahl der Einwohner (EW) / Nettobaufläche (nur MI- und WA-Gebiet)  
25 EW : 0,7176 ha = ca. 35 EW/ha.

### Teil C **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 D **Kosten und Finanzierung**

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

### Teil E **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 27.07.2009 bis einschließlich 27.08.2009** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **16.07.2009** 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 **22.07.2009** 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:

#### **I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

##### **Gemeinde Vordorf - vom 29.07.2009**

Die Gemeinde Vordorf erhebt zu o.g. Plan keine Bedenken.

##### **Gemeinde Adenbüttel - vom 30.07.2009**

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

##### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – vom 05.08.2009**

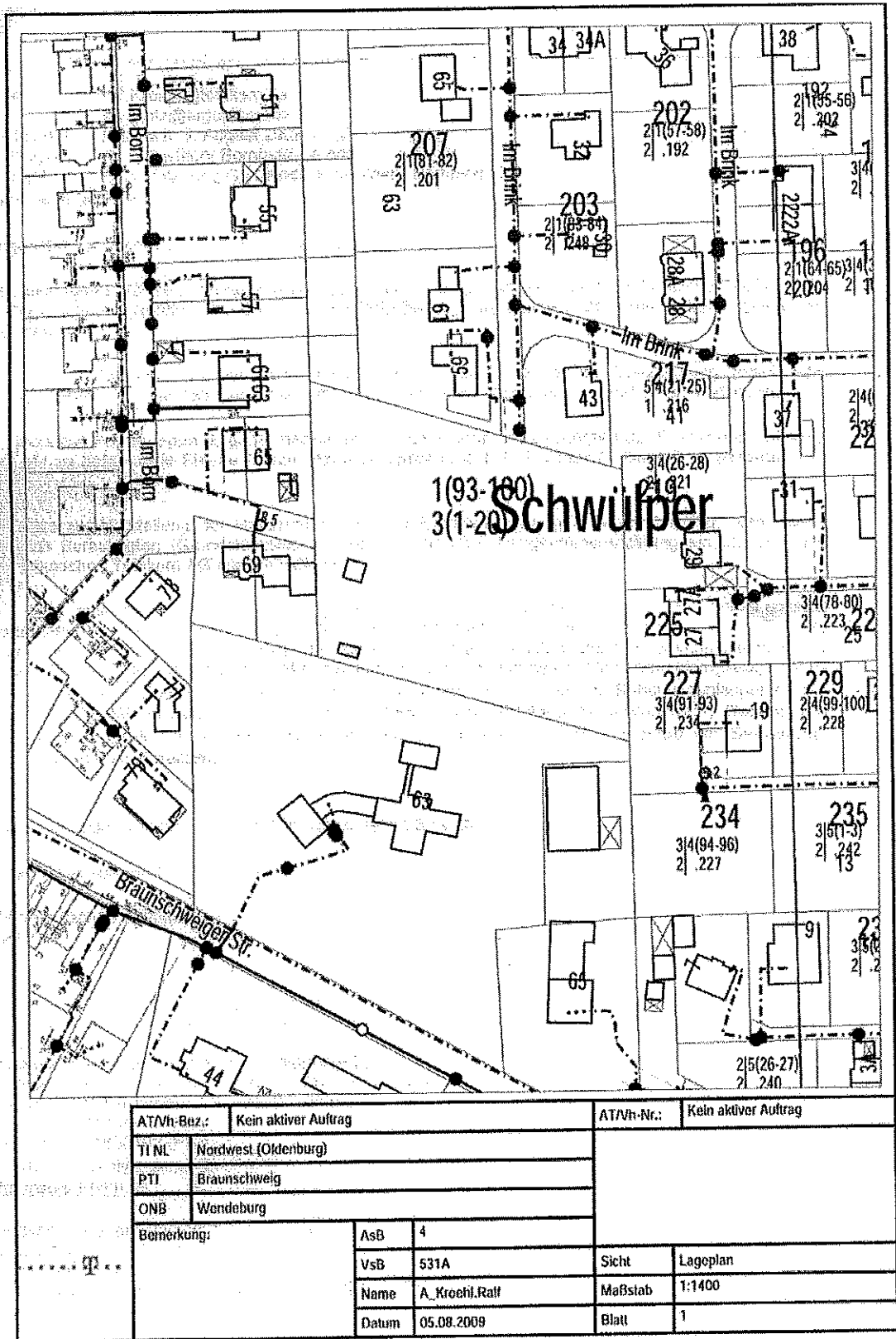
Gegen die o.a. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Für eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des o.a. Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com sind alle Vorteile einer koordinierten Erschließung auszunutzen. Wir bitten daher folgendes zu beachten,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- **dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,**
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. 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 AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **rechtzeitig vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Anbei der gegenwärtige TK- Verlauf im betrachtetem Bereich.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL:	Nordwest (Oldenburg)				
PTI:	Braunschweig				
ONB:	Wendeburg				
Bemerkung:	AsB	4	Sicht	Lageplan	
	VsB	531A	Maßstab	1:1400	
	Name	A_Kroehl,Ralf	Blatt	1	
	Datum	05.08.2009			

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Es bedarf keines Beschlusses.

**Abwasserverband Braunschweig – vom 06.08.2009**

Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Schwülper, Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖB, 2. Änderung, bestehen aus der Sicht des Abwasserverbandes Braunschweig grundsätzlich keine Bedenken.

**Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade – vom 07.08.2009**

Zur o.g. Bauleitplanung weisen wir auf den in der Handwerksrolle eingetragenen Betrieb von Georg Günther in der Braunschweiger Straße 65-67 in 38179 Schwülper hin. Der Betrieb ist dem Tischler- und Metallbauhandwerk zugeordnet.

Der Betriebsstandort liegt unmittelbar an der südlichen Grenze zum Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfs. Dem Planungsträger ist durch ausführliche Untersuchungen mit beachtenswerten Ergebnissen zur Bauleitplanung des Bebauungsplans „Bornheide III“ und der 1. Änderung des selbigen Plans bekannt, dass sich der Handwerksbetrieb von Georg Günther am genannten Standort befindet.

Für eine Bauleitplanung sind sämtliche, für die Abwägung und geplante Nutzungen relevante Belange heranzuziehen (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB). Hierzu sollte die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans den Handwerksbetrieb samt Standort zumindest kurz beschreiben. Auch wenn das mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bornheide III“ verbundene Schallgutachten des TÜV NORD vom 26. September 2005 für den Geltungsbereich der 2. Änderung keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein nach § 4 BauNVO ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet (WA) erwarten lässt, könnten vereinzelt Störungen des Handwerksbetriebes auf den Geltungsbereich einwirken. Diese immissionschutzrechtlich irrelevanten Störungen sind nach dem Rücksichtnahmegebot hinzunehmen.

Ein Hinweis auf das Schallgutachten, den benachbarten Handwerksbetrieb und die zu erwartende Immissionsituation hinsichtlich des Gewerbelärms ist aus unserer Sicht der Begründung zur 2. Änderung in den Kapiteln 1.1 bis 1.3 und einem Kapitel zum Immissionsschutz hinzuzufügen. Schließlich wurde auch eine Isophone zum Verkehrslärm übernommen. Hierzu ist anzumerken, dass ein Abschnitt zum Immissionsschutz in der Begründung des Planentwurfs gänzlich fehlt. Ferner erlauben wir uns, auf die möglicherweise mehrmalige Wiederholung des 3. Absatzes in Kap. 1.3 aufmerksam zu machen.

Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Abstimmung möglicher Lösungswege stehen wir gerne zur Verfügung.

**Anmerkung:**

Die Anregungen der Handwerkskammer werden insofern berücksichtigt, dass ein Hinweis auf den vorhandenen Handwerksbetrieb und dem zu erwartenden möglichen Gewerbelärm an entsprechender Stelle in die Begründung aufgenommen wird. Die wiederholten Absätze werden gestrichen.

Darüber hinaus wird ein zusätzliches Kapitel zum Immissionsschutz in die Begründung aufgenommen. Es bedarf keines Beschlusses.

**LSW Netz GmbH – vom 12.08.2009**

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

**Landkreis Gifhorn – vom 21.08.2009**

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

**Ortsplanung**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB eingehalten werden.

**Anmerkung:**

Es bedarf keines Beschlusses.

**Untere Wasserbehörde**

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

**Untere Abfallbehörde**

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses Bebauungsplanes (s. Kap. 2.5; Abs.1) eingehalten werden.

#### Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Gegen die beabsichtigte Planung gibt es aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken.

## II. PRIVATE

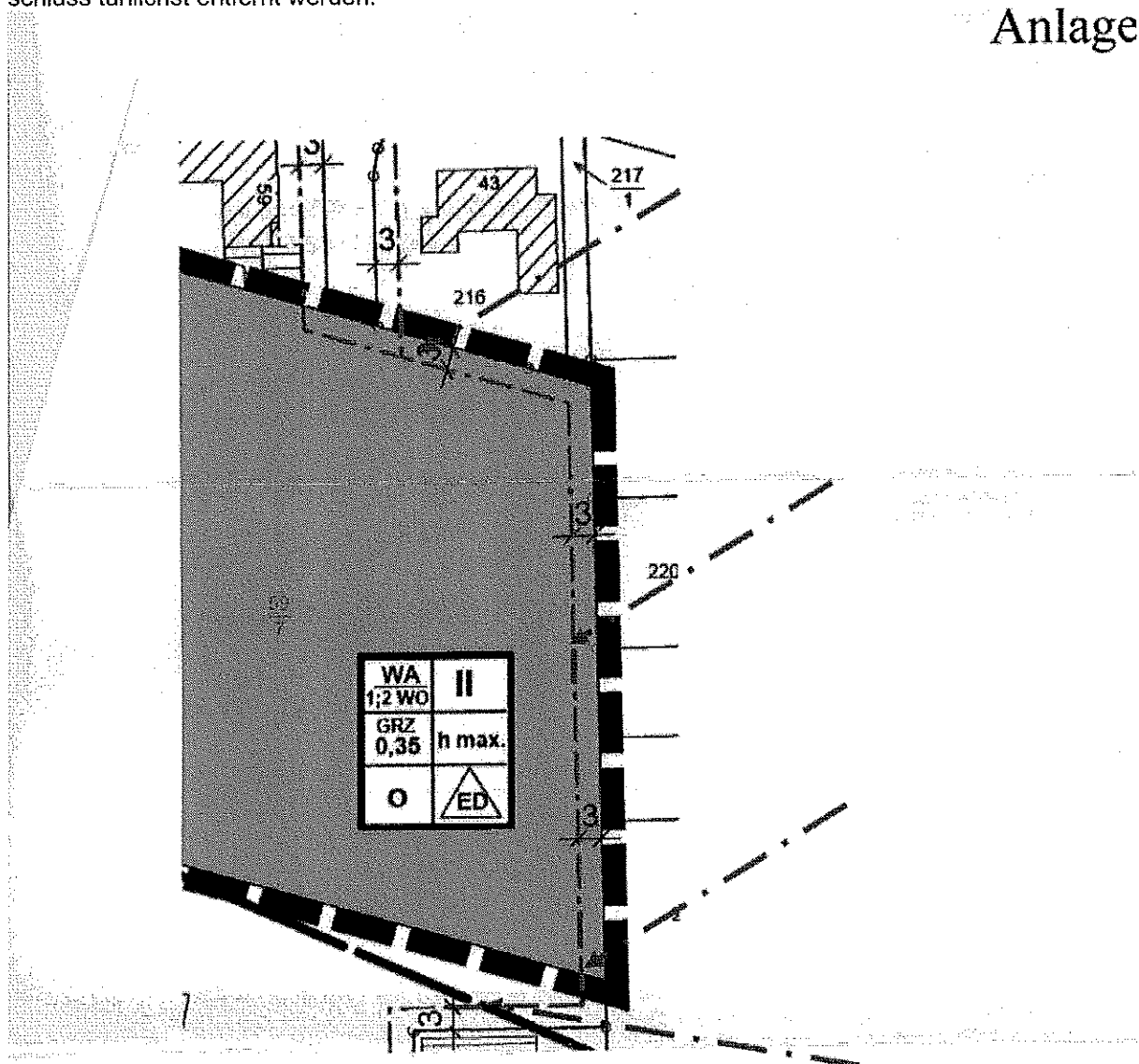
### Bürger 1 - vom 26.08.2009

In der Planzeichnung fällt mir ein Teilbereich auf, der nicht ganz logisch zu sein dürfte (siehe rote und blaue Pfeile in der als Anlage nachfolgenden Skizze).

Der zu ändernde Bebauungsplan enthält relativ wenig Baugrenzen, so dass die überbaubaren Flächen nahezu vollständig ausgeschöpft werden können, soweit dem nicht Festsetzungen über das Nutzungsmaß, über die Bauweise und die Abstandsvorschriften entsprechend den gezogenen Grundstücksgrenzen entgegenstehen.

In diese System muss sich die Änderung selbstverständlich einfügen. Das tut sie leider nicht vollkommen. Die Festsetzung der Baugrenze zwischen dem nördlichen roten Pfeil und dem südlichen roten Pfeil sollte als „systemwidrig“ entfallen. Der nachrichtlich in die Planzeichnung eingefügte Fortsatz nach Süden (blauer Pfeil) ist ebenfalls überflüssig. Diese Bestandteile der Planzeichnung sollten bis zum Satzungsabschluss tunlichst entfernt werden.

## Anlage



#### Anmerkung:

Die Anregung bezüglich der Entfernung der nach Auffassung der RA „systemwidrigen“ und überflüssigen Baugrenzen aus der Planzeichnung wird nachgekommen. Es bedarf hierzu keines besonderen Beschlusses.

## Teil F      Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 27.07.2009 bis einschließlich 27.08.2009** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **09.09.2009** durch den Rat der Gemeinde Schwülper beschlossen.

Schwülper, den 28.09.2009

gez.: Lestin

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

(L.S.)  
Siegel.

**Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung mit der Urschrift übereinstimmt.**

Schwülper, den *30.11.2009*

*Lit*  
(LeHermann)  
**Bürgermeister**  
*IN VERTRETUNG*

