

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper  
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Bornheide III", 6. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: Satzungsbeschluss  
§ 10 (1) BauGB

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

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

**Inhaltsverzeichnis:**

	<u>Seite</u>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Verkehrliche Belange	7
2.2 Ver- und Entsorgung	7
2.3 Brandschutz	8
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>9</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	9
3.2 Altablagerungen	10
3.3 Immissionsschutz	10
3.4 Denkmalschutz	11
3.5 Boden/ Untergrund	11
<b>4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>11</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>12</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>13</b>
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>13</b>
8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	13
8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	13
<b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>14</b>

---

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

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Die Gemeinde Schwülper liegt im Südwesten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 04.11.2020 rd. 7.300 Einwohner.

## **1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung**

---

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.685 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage, im Baugebiet Bornheide III. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich dementsprechend als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der unmittelbar nördlich des Planbereiches fließende Bickgraben/Beeke. Es handelt sich um Gewässer I. und II. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für Wald, die mit der Signatur als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Erholung erfasst sind, begrenzt. Im Osten grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft an. Diese sind überlagert mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Zwischen der Ortschaft Groß Schwülper und Lagesbüttel ist darüber hinaus ein Vorranggebiet für die Freiraumsicherung definiert. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherte Flächen in Anspruch nimmt – es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan –, erachtet sie ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

Groß Schwülper ist mit seinen rd. 3.290 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Schwülper. Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Peine und Gifhorn zu erklären. Entsprechend dieser Funktion und der grundzentralen Teilfunktion, die der Ortsteil übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule und Oberschule) ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

---

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

Von der Planänderung ist ein bereits bebautes Grundstück im südöstlichen Bereich des bestehenden Baugebietes Bornheide III betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Nachverdichtung sieht vor, durch einen Anbau auf dem Grundstück weitere Wohneinheiten zu schaffen.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherter Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen Flächennutzungsplan, der für die Gemeinde Schwülper mit dem Stand der 8. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.02.2020 wirksam ist.

Der Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche enthalten. Da der Gebietscharakter (allgemeines Wohngebiet) nicht geändert wird, ist dem Entwicklungsgebot nach wie vor entsprochen.

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

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

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bornheide III" mit örtlicher Bauvorschrift und dessen 1. und 2. Änderung zu Grunde. Der Urplan ist am 28.04.2006 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Die erste Änderung bezieht sich auf den Bereich des Planes, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist und wurde am 30.05.2008 rechtskräftig. Die zweite Änderung erfasst den Bereich nördlich des Gewerbegebietes und ist am 30.09.2009 in Kraft getreten. Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Dösskamp" waren zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung Planänderungen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Insofern handelte es sich bei dem Bebauungsplan "Dösskamp" zugleich um die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bornheide III". Dieser ist am 30.12.2011 in Kraft getreten. Die 4. Änderung wurde aufgestellt, um für die Flurstücke 59/5 (Braunschweiger Straße 63), 59/7, 59/9 und 59/12 die Erschließungsverhältnisse neu zu regeln, um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Planung dort eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die 4. Änderung trat 28.02.2019 in Kraft. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Bornheide III wurde am 29.03.2019 rechtskräftig und hatte die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnnutzung im südöstlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der Immissionsschutzflächen zum Ziel.

Die planerischen Festsetzungen werden in der vorliegenden Änderung beibehalten – aus Gründen der Übersicht sind nur Vorgaben dargestellt, die für das Änderungsgebiet

relevant sind – mit Ausnahme der Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, die vorhabenbedingt aufgehoben werden müssen. Des Weiteren wird die bestehende Gestaltungsvorschrift durch heutzutage notwendige Vorgaben in Bezug auf die Anzahl der Einstellplätze ergänzt. Sie wird um eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze und Garagen ergänzt, um steuernd auf den ruhenden Verkehr einzuwirken und den öffentlichen Straßenraum für Fahrzeuge von Besuchern des Quartieres zu sichern.

Mit der vorliegenden Planung soll nun die angestoßene Entwicklung zur Verdichtung im vorhandenen Bebauungszusammenhang in Groß Schwülper fortgesetzt werden und die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten auf dem Grundstück ermöglicht werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vorhabenbedingt angehoben. Der Umfang der Versiegelung auf dem Grundstück wird zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Gr. Schwülper in einer Entfernung von ca. 500 m.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

Die Baumschutzsatzungen und ihre Regelungsinhalte bleiben von dem Bebauungsplan unberührt und sind weiterhin zu beachten, allerdings befinden sich auf dem Grundstück keine nennenswerten Gehölze.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugsweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Daher soll mit der vorliegenden Planung die Schaffung weiterer Wohneinheiten auf dem Grundstück ermöglicht werden. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung, da auch die Empfehlungen zur Erhaltung der Gestaltung der regionalen Baukultur durch die örtliche Bauvorschrift sichergestellt werden.

---

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

Die Gemeinde erachtet es daher für sinnvoll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung auf diesem Grundstück zu schaffen. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung ist nicht erkennbar, da es sich ja nach wie vor um eine Wohnnutzung handelt. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde.

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

---

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen eine Begrenzung der Wohneinheiten sowie eine Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl vorsehen. Beides steht einer Nachverdichtung auf dem Grundstück entgegen. Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und im Interesse einer nachhaltigen Nutzung im Quartier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, hat die Gemeinde beschlossen für dieses Grundstück diese Einschränkungen aufzuheben, da ein konkretes Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum besteht. Die sonstigen Vorgaben im Bebauungsplan bleiben erhalten.

Von der planerischen Möglichkeit, diese Beschränkungen für das gesamte Baugebiet aufzuheben sieht die Gemeinde ab, da diese Entscheidung von Fall zu Fall in Bezug auf das jeweilige Grundstück entschieden werden soll.

Das Baugebiet Bornheide III grenzt an die "Braunschweiger Straße" und befindet sich insofern gegenüber dem Verkehrslärm in einem vorbelasteten Bereich. Insofern ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt, dass gegenüber dem Verkehrslärm passiver Schallschutz gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzunehmen ist.

In Mitten des Baugebietes, westlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, das hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt ist. Dort ist ein Fensterbauer ansässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits bestimmt worden, dass die Nutzungen dort so zu organisieren sind, dass die Emissionen auf die Orientierungswerte wie in Misch- oder Dorfgebieten beschränkt bleiben, so dass in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gewahrt sind. Die Regelungen hierzu werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind nicht Gegenstand der Änderung.

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

Es wird im Zuge der Umsetzung der Planung zu einer Zunahme der Überbauung auf dem Grundstück kommen, diese bewegen sich aber innerhalb der bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelung. In Bezug auf die Natur und Landschaft sowie die Oberflächenentwässerung werden somit keine Eingriffe zugelassen, die nicht bereits jederzeit hätte stattfinden können.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Bebauungsplan "Bornheide III" umfasst 8,85 ha, von denen ca. 0,14 ha – ein Grundstück - Gegenstand der 6. Änderung sind. Dabei handelt es sich um einen Teil des allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Teil des Baugebietes.

- ➔ WA 1 (allgemeines Wohngebiet) | GRZ 0,35 | max. 2 Vollgeschosse | max. Firsthöhe 9,00 m und max. Erdgeschoßhöhe 0,75 m über dem Bezugspunkt | offene Bauweise | Einzel- und Doppelhäuser zulässig:

Bisher wurde für diesen Teil des Baugebietes vorgesehen, dass nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus entstehen dürfen bzw. dass die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nur für Zufahrten zugelassen wird. Da nun insgesamt 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen sollen und Stellplätze für die Bewohner errichtet werden müssen, hat die Gemeinde entschieden, diese Regelungen aufzuheben, um die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen.

Die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und dargestellt, soweit sie für das Änderungsgebiet relevant sind.

Wie bereits erwähnt wird es künftig zugelassen, die GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50 % zu überschreiten, wo diese bisher nur für die Zufahrten zulässig war. So wird die effizientere Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht. Selbiges gilt für die Beschränkung durch Wohneinheiten.

## 2.1 Verkehrliche Belange

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließungsanlagen für das Grundstück sind bereits realisiert und werden durch die Planung nicht verändert. Das Grundstück ist bereits bebaut und erschlossen.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Um hier eine Mindestanzahl in Abhängigkeit von der Anzahl und Größe der Wohneinheiten zu sichern, wird eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die bestimmt, dass je Wohneinheit je angefangene 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens ein Stellplatz oder eine Garage auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen ist.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

---

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

Das Grundstück ist bereits in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

---

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird der Regenwasserrückhaltung im Norden am "Bickgraben" zugeführt und gedrosselt abgeleitet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen in Bezug auf die Oberflächenentwässerung entstehen.

## 2.3 Brandschutz

---

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes und des jeweiligen Bauvorhabens einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Die **Brandschutzabteilung des Landkreises Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 19.04.2021 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

---

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

Hinweis:

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

---

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,14 ha. Die Grundflächenzahl wird nicht angehoben. Die mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen wird erweitert, allerdings war auch bisher eine zusätzliche Überbauung um bis zu 50 % möglich.

Die verbliebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden fortgeführt, wobei nur eine nachrichtliche Darstellung der Festsetzungen erfolgt, die für das Änderungsgebiet relevant sind.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von dem bestehenden Baugebiet Bornheide III umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch baulich sowie durch Gärten geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind.

Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände beschränken sich auf die Fortpflanzungsstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten, die besonders oder streng geschützt sind. Diese sind aufgrund der bestehenden Nutzung kaum zu erwarten. Das Plangebiet ist insofern nur für siedlungsgewöhnte, störungsunempfindliche Arten geeignet.

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

Ebenfalls eine gesetzliche Vorgabe stellt der „sparsame und schonende Umgang mit dem Grund und Boden dar“ (§ 1a Abs. 2 BauGB), dem die Gemeinde im vorliegenden Fall entspricht, indem sie die Entstehung weiterer Wohneinheiten auf einem bebauten Grundstück ermöglicht.

Mit der Überplanung geht rein planungsrechtlich keine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten für das Baugrundstück einher. Vorhabenbedingt wird es allerdings zu einer Zunahme der Überbauung auf dem Grundstück gegenüber dem derzeitigen Zustand kommen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage des Änderungsgebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang allerdings nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

---

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

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

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde und ihre Regelungsinhalte bleiben von dem Bebauungsplan unberührt und sind weiterhin zu beachten. Sämtliche Maßnahmen im Plangebiet sind so durchzuführen, dass Verstöße gegen die Baumschutzsatzung hierdurch nicht entstehen. Allerdings befinden sich im Plangebiet keine nennenswerten Gehölzpflanzungen.

### **3.2 Altablagerungen**

---

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

### **3.3 Immissionsschutz**

---

Das Baugebiet Bornheide III grenzt an die "Braunschweiger Straße" und befindet sich insofern gegenüber dem Verkehrslärm in einem vorbelasteten Bereich. Insofern ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt, dass gegenüber dem Verkehrslärm passiver Schallschutz gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzunehmen ist.

In Mitten des Baugebietes, westlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, das hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt ist. Dort ist ein Fensterbauer ansässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits bestimmt worden, dass die Nutzungen dort so zu organisieren sind, dass die Emissionen auf die Orientierungswerte wie in Misch- oder Dorfgebieten beschränkt bleiben, so dass in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gewahrt sind. Zudem wurde eine Lärmschutzfläche ausgewiesen, bei deren Unterschreitung die Errichtung einer Lärmschutzanlage erforderlich wird.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt in Bezug auf den Lärmschutz sowie auf die Bebaubarkeit des Grundstücks oder den Gebietscharakter keine Änderung vor. Ein Heranrücken bzw. Ausschöpfen der Entwicklungsmöglichkeiten hätte auch jeder Zeit aufgrund der bestehenden Rechtsgrundlage stattfinden können, wenn in diesem Zuge eine entsprechende Lärmschutzanlage errichtet wird.

Da die Bebaubarkeit dieser Flächen – wie sie geplant wird – den Bau der festgesetzten Lärmschutzwand aus Immissionsschutzgründen bedingt, wurde die textliche Festsetzung dahingehend angepasst, dass der Bau dieser Anlage im Zuge der Realisierung des Vorhabens verpflichtend ist. Dies geschieht auf der Grundlage der ursprünglich im Schallgutachten zu dieser Regelung erfolgten Messungen und Untersuchungen, die der Sicherstellung der betrieblichen Möglichkeiten des Gewerbetreibenden sowie der gesunden Wohnverhältnisse dient.

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

### 3.4 Denkmalschutz

---

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

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

In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden.

### 3.5 Boden/ Untergrund

---

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist hier grundsätzlich nicht mit Problemen in Bezug auf den Baugrund zu rechnen.

Laut dem NIBIS-Kartenserver besteht der Untergrund im Plangebiet aus nicht bindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, die überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert sind. Erdfall- oder Senkungsgefahren bzw. setzungs- und hebungsempfindliche Böden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

In den oberen Schichten stehen leicht lösbare Böden an (Bodenklasse 3), im Untergrund wird diese von schwer lösbaren Bodenarten (Bodenklasse 5) abgelöst.

### 4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

---

Die örtliche Bauvorschrift ist nur insoweit Gegenstand der Änderung, als dass der § 6 zu Stellplätzen und Garagen zusätzlich aufgenommen wird. Um den Belangen des ruhenden Verkehrs in der durch die Automobilindustrie geprägten Region Rechnung zu tragen und im Interesse eines angemessenen Ortsbildes dazu beizutragen, dass der Straßenraum nicht über die Maße durch Anwohner zugeparkt wird, wird bestimmt, dass je Wohneinheit, je angefangene 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem privaten Grundstück nachzuweisen ist.

Die §§ 1 – 5 der örtlichen Bauvorschrift werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der bisherige § 6 zu den Ordnungswidrigkeiten, wird als neuer § 7 in der Bauvorschrift aufgeführt.

Die vollständige örtliche Bauvorschrift wird im Interesse des leichteren Planvollzuges nachrichtlich auf der Planunterlage wiedergegeben. Redaktionell wurden die aktuellen Bezüge zur Niedersächsischen Bauordnung geändert.

## 5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Planbereich	0,14 ha	100 %

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 14.04.2021 folgenden Hinweis mitgeteilt:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§ 149 Bundesberggesetz) vor.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegebenen bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechteinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Hansa	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz
Bergwerkseigentum	Harxbüttel	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz

### - Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 25.03.2021) die folgenden Erkenntnisse vor:

#### Empfehlung: Luftbildauswertung

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

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

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Schwülper zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

### **7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

### **7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.03.2021 bis zum 19.04.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.03.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

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

---

### **8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück liegt bereits an einer öffentlichen Erschließung.

### **8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens**

---

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da das Baugebiet dem Grunde nach bereits realisiert ist.

---

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

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans beschränken sich voraussichtlich auf die Abklärung der Kampfmittelbelastung im Plangebiet, sofern noch nicht geschehen.

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeister)