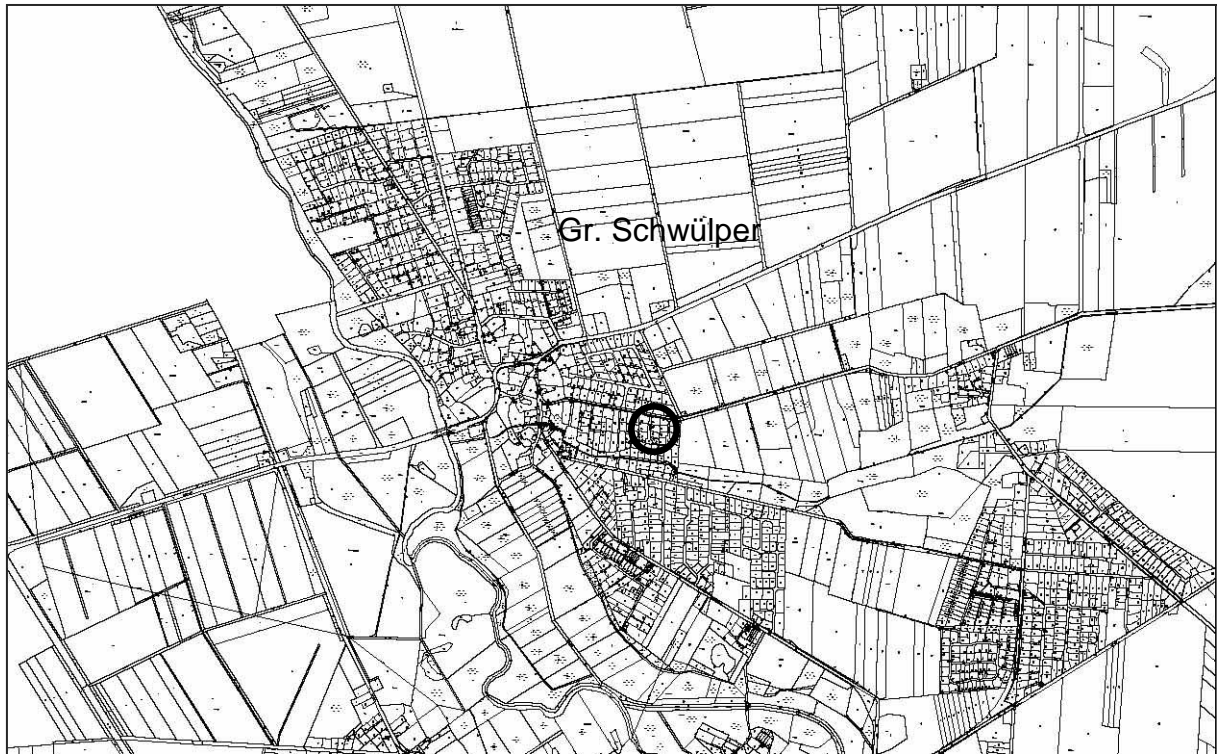


# Begründung zum Bebauungsplan "Hinter Telgen Busch", 3. Änderung



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



Stand: Satzungsbeschluss  
§ 10 (1) BauGB

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

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

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>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	5
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
2.2	Erschließung	5
2.3	Ver- und Entsorgung	6
2.4	Brandschutz	6
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>6</b>
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	6
3.2	Altablagerungen	7
3.3	Immissionsschutz	7
3.4	Denkmalschutz	7
<b>4.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>8</b>
<b>6.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>9</b>
6.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	9
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	9
6.3	Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	9
<b>7.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>10</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 08.04.2019 rd. 7.335 Einwohner, wovon ca. 3.300 auf den zentralen Ortsteil Gr. Schwülper entfallen.

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

---

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.675 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig).

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der von Lagesbüttel kommende Bickgraben/ Beeke. Es handelt sich um Gewässer II. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für Wald, die mit der Signatur als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Erholung überlagert sind, begrenzt. Im Osten grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft an. Diese sind überlagert mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Zwischen den Ortschaften Groß Schwülper und Lagesbüttel ist darüber hinaus ein Vorranggebiet für die Freiraumsicherung definiert. Im Nordosten von Schwülper ist ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Dabei handelt es sich um das Trinkwasserschutzgebiet Schwülper, Zone III.

Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Hauptverkehrsstraßen: Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104.

Das Plangebiet liegt in Osten an der bebauten Ortslage von Groß Schwülper südlich der Heinrichstraße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Von der Planänderung sind zwei bereits bebaute Grundstücke in der vorhandenen Ortslage, am Kreuzungsbereich der Heinrichstraße mit der Plangebietsstraße, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen.

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

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen Flächennutzungsplan, der für die Gemeinde Schwülper mit dem Stand der 6. Änderung der Neufassung 2012 seit 30.04.2018 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen (W) dar, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hinter Telgen Busch". Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte im Juni 1979 Rechtskraft und setzte ein allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrs- und Grünfläche südlich der Heinrichstraße zur Entwicklung eines neuen Baugebietes fest. Im Zuge dessen wurden im Kreuzungsbereich der Plangebietsstraße mit der Heinrichstraße Sichtdreiecke festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung (rechtskräftig 31.08.1984) wurde u.a. die baulichen Beschränkungen für die Bereiche in den Sichtdreiecken konkretisiert. Die 2. Änderung trat 1996 in Kraft, hat aber für die vorliegende Planänderung keine Bedeutung. Die 3. Änderung wird aufgestellt, um eine flexiblere Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke im Geltungsbereich zu ermöglichen.

Weitere Regelungen zum Maß und Art der baulichen Nutzung werden aus dem Urplanung samt Änderungen übernommen. Das Maß an Versiegelung, das auf den Grundstücken möglich ist, wird die Planung nicht erhöht. Der Umfang der Versiegelung bleibt somit auch 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 Groß 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.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtliche Situation an bestehende Standards anzupassen und den Bauherren auf ihren Grundstücken eine flexiblere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen.

Das bisher ausgewiesene Sichtdreieck und damit verbundenen Nutzungseinschränkungen werden im Einmündungsbereich der Baugebietsstraße mit der Heinrichstraße entfernt.

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Ohnehin würden alle gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

### **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Hinter Telgen Busch", 3. Änderung umfasst zwei bebaute Grundstücke im Kreuzungsbereich mit der Plangebietsstraße und der Heinrichstraße.

Ziel ist die flexiblere Ausnutzung auf den Baugrundstücken durch die Eigentümer zu ermöglichen.

Im Sinne der Anpassung an bauplanungsrechtliche Standards wird das bisher ausgewiesene Sichtdreieck und damit verbundenen Nutzungseinschränkungen im Einmündungsbereich der Baugebietsstraße mit der Heinrichstraße entfernt. Konkret soll den damit überplanten Grundstücken die Errichtung von Nebenanlagen im Nahbereich zur Einmündung ermöglicht werden, da solche Nutzungseinschränkungen im innerörtlichen Bereich (Geschwindigkeitsbegrenzung, Parkende Kraftfahrzeuge) nicht erforderlich sind.

### **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

---

Um die flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und nicht mehr zweckmäßige Ausweisung eines Sichtdreieckes zu entfernen wird die Änderung des Bebauungsplanes "Hinter Telgen Busch" erforderlich. Es werden dabei die bestehenden Festsetzungen aus dem Urplan auf das Änderungsgebiet übertragen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da das planungsrechtliche Maß an Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht angehoben wird. Da die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, gelten zusätzliche planerische Eingriffe als bereits zulässig.

### **2.2 Erschließung**

---

Die Baugrundstücke sind erschlossen und bereits bebaut.

---

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

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

Da sich das Maß an Versiegelung nicht erhöht, nimmt auch das Maß an Oberflächenwasser, das von den Grundstücken abfließt, nicht zu.

---

## 2.4 Brandschutz

---

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

---

## 3.0 Umweltbelange

---

---

### 3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

---

Der Plangeltungsbereich umfasst zwei bereits bebaute Grundstücke im Kreuzungsbereich der Plangebietsstraße mit der Heinrichstraße. Ziel der Planung ist die Entfernung der baulichen Beschränkungen im Kreuzungsbereich durch Entnahme der Sichtdreiecke. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht zunehmen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden unverändert aus dem Urplan übernommen.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst bereits bebaute Grundstücke. Die Überplanung erfolgt mit dem Ziel, eine flexiblere Ausnutzbarkeit und somit eine bauliche Nachverdichtung im Geltungsbereich durch die Eigentümer zu ermöglichen.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können auf die angrenzenden Nachbargärten ausweichen.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren ohnehin Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

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.

### 3.2 Altablagerungen

---

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

### 3.3 Immissionsschutz

---

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

### 3.4 Denkmalschutz

---

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

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 4.0 Flächenbilanz

---

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,17 ha	74 %
Straßenverkehrsfläche	0,06 ha	26 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,23 ha</b>	<b>100 %</b>

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 20.08.2019 weist der Landkreis darauf hin, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m<sup>3</sup>/h 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 weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 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).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

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).

### - Baugrund

Mit Stellungnahme vom 15.08.2019 teilt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** mit, dass bei Bauvorhaben im Planungsbereich bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann, sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet laut den Datengrundlagen des LBEG als Erwartungsfläche für Bodenbelastungen ausgewiesen ist. Begründet liegt dies in der Lage an der Oker und der potenziellen Überflutungsgefährdung in tiefliegenden Bereichen. Die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte des Harzes und die

damit einhergegangenen Schwermetallverlagerungen (u.a. Arsen, Blei, Cadmium) über die Harzer Wasserläufe haben flussabwärts zu schweren Bodenbelastungen geführt. Es besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden. Nähere Informationen zu den Flächen sind bei der zuständigen Unteren Boden-schutzbehörde einzuholen.

#### **- Abwurfkampfmittel**

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 05.08.2019) die folgenden Erkenntnisse vor:

##### Empfehlung: Luftbildauswertung

##### Fläche A

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

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

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

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

---

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

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

---

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung hat innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2

Abs. 2 BauGB mit Datum vom 12.07.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **7.0    Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausgelegt.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeister)



Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Angefertigt im Oktober 2019  
 durch Dieckbreder, VTL  
 Auftragsnr. ....2019-8018.....  
 Gemarkung Groß Schwülper...  
 Flur .....5.....  
 Maßstab 1: .....1000.....  
 M.SC. JOHANNES ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Knickwall 16  
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL).  
 Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!  
 Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Gemeinde Schwülper  
 Ortsteil Groß Schwülper

Hinter Telgen Busch, 3. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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



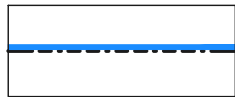
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**Hinter Telgen Busch**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne  
**Hinter Telgen Busch, 1. Änderung und Hinter Telgen Busch, 2. Änderung**

### geänderte Planinhalte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Sonstige Planzeichen

### Das Planzeichen entfällt.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

### Textliche Festsetzungen

#### Übernommene Planinhalte:

1. Nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Geänderte Planinhalte:

Die textliche Festsetzung

- ~~2. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind baulich Anlagen und Bepflanzungen sowie jegliche Sichtbehinderungen von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.~~

**entfällt!**

Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Groß Schwülper

### Hinter Telgen Busch, 3. Änderung

**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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

.....

## **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

### **1 Landkreis Gifhorn Stellungnahmen vom 20.08./17.09.2019**

Zu o. g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

#### **Ortsplanung**

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

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

#### **Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

#### **Begründung:**

Die Verfahrens- und Formvorschriften werden selbstverständlich eingehalten.

#### **Brandschutz**

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

#### **Bemessung:**

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit mind. 48 m<sup>3</sup>/h 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 vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 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).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.









**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN GEM. § 13A BAUGB "HINTER TELGEN BUSCH", 3. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND  
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG

**25 Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 13.08.2019**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.07.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber der Planung vorgebracht.

**Begründung:**

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Mit Hinblick auf das Planungsziel, eine flexiblere Ausnutzung von zwei privaten Baugrundstücken zu ermöglichen, werden öffentliche Versorgungsbelange nicht berührt, da auf diesen keine Transportleitungen verlaufen und sich lediglich Hausanschlüsse befinden.

**26 WOBCOM GmbH, Wolfsburg keine Stellungnahme**

**27 LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover keine Stellungnahme**

**28 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg keine Stellungnahme**

**29 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig keine Stellungnahme**

**30 Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Hannover keine Stellungnahme**

**31 LSW Netz GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 17.07.2019**

keine Bedenken

**32 Nds. Forstamt Unterlüß keine Stellungnahme**

**33 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 05.08.2019**

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausge-



**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN GEM. § 13A BAUGB "HINTER TELGEN BUSCH", 3. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND  
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG
38	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	
40	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	
41	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	
42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme	
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme	
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	
46	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	keine Stellungnahme	
47	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 29.07.2019	nicht berührt
48	Purena GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 16.07.2019	nicht berührt
49	Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, über: SG Papenteich	keine Stellungnahme	
50	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter	keine Stellungnahme	
51	Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungsplanung	keine Stellungnahme	
<b>Interessenverbände</b>			
IV1	KONU im Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 13.08.2019	keine Einwände
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme	
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme	
<b>Nachbargemeinden</b>			
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme	
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme	

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN GEM. § 13A BAUGB "HINTER TELGEN BUSCH", 3. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND  
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

---

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG

---

**N4 Gemeinde Vordorf**

**keine Stellungnahme**

**Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.**

**GEMEINDESCHWÜLPER, ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN GEM. § 13A BAUGB " HINTER TELGEN BUSCH", 3. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>			<b>1</b>
1	Landkreis Gifhorn	Stellungnahmen vom 20.08./17.09.2019	1
2	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	2
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme	2
4	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme	2
5	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 07.08.2019	2
6	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	2
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 15.08.2019	2
8	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme	4
9	Wintershall DEA Deutschland AG, Wietze	Stellungnahme vom 15.07.2019	4
10	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 17.07.2019	4
11	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 12.07.2019	4
12	Neptune Energy Deutschland GmbH, Lingen (Ems)	Stellungnahme vom 18.07.2019	4
13	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Schönefeld	keine Stellungnahme	4
14	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme	4
15	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	4
16	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 15.07.2019	4
17	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	4
18	Unterhaltungsverband Oker	Stellungnahme vom 05.08.2019	4
19	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	5
20	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 25.07.2019	5
21	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	5
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 17.07.2019	5
23	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	5
24	Deutsche Bahn AB, DB Immobilien, Hamburg	keine Stellungnahme	5
25	Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 13.08.2019	6
26	WOBCOM GmbH, Wolfsburg	keine Stellungnahme	6
27	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover	keine Stellungnahme	6
28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Magdeburg	keine Stellungnahme	6
29	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	6
30	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG)	keine Stellungnahme	6
31	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 17.07.2019	6
32	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme	6
33	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 05.08.2019	6
34	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 16.07.2019	7
35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme	7
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 30.07.2019	7
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme	7
38	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	8
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	8
40	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	8
41	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	8
42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme	8
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	8
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme	8
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	8
46	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	keine Stellungnahme	8
47	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 29.07.2019	8
48	Purena GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 16.07.2019	8
49	Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, über: SG Papenteich	keine Stellungnahme	8
50	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter	keine Stellungnahme	8
51	Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungsplanung	keine Stellungnahme	8
<b>Interessenverbände</b>			<b>8</b>
IV1	KONU im Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 13.08.2019	8
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme	8
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme	8
<b>Nachbargemeinden</b>			<b>8</b>
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	8
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme	8
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme	8
N4	Gemeinde Vordorf	keine Stellungnahme	9