


Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) 

Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Groß Schwülper

## Sondergebiet Poststraße, 2. Änderung Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

# Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

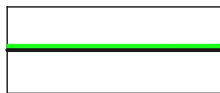


Offene Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen



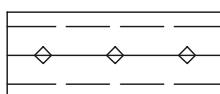
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**"Sondergebiet Poststraße"**

## Nachrichtliche Übernahme

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Gasleitung, unterirdisch, beidseitigen Schutzstreifen beachten

Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Groß Schwülper

**Sondergebiet Poststraße, 2. Änderung**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Die Errichtung der nach Landesbaurecht zulässigen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

### 3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen ist zu sammeln, in einer Rückhalteinlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation/ Vorflut abzugeben, welcher der Abflussmenge der unversiegelten Flächen von dem Grundstück entspricht.

b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Groß Schwülper

**Sondergebiet Poststraße, 2. Änderung  
Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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









**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSCHAFT GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET POSTSTRASSE", 2. 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

---

**Beschluss:**

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

**20 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme**

**21 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 26.09.2019**

Am beschleunigten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes "Sondergebiet Poststraße", 2. Änderung, Ortschaft Groß Schwülper werden wir beteiligt. Nach Durchsicht der Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung umfasst ca. 0,14 ha Fläche im Osten der bebauten Ortslage von Groß Schwülper. Ziel ist die Nachverdichtung durch ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen. Hierdurch entstehen keine Kompensationsforderungen. Wir erheben zur Planung keine Bedenken.

**Beschluss:**

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

**22 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds. keine Stellungnahme**

**23 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 04.09.2019**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

**Beschluss:**

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Mit Hinblick auf das Planungsziel, eine bauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen, werden öffentliche Versorgungsbelange nicht berührt, da auf diesen keine Transportleitungen verlaufen und sich lediglich Hausanschlüsse befinden.

**24 Deutsche Post AG, Bonn keine Stellungnahme**

**25 Deutsche Bahn AB, DB Immobilien, Hamburg keine Stellungnahme**

**26 Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG keine Stellungnahme**

**27 WOBCOM GmbH, Wolfsburg keine Stellungnahme**

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSCHAFT GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET POSTSTRASSE", 2. 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

28	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover	keine Stellungnahme
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme
30	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
31	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Hannover	keine Stellungnahme
32	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 03.09.2019
33	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme
34	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 09.09.2019

keine Bedenken

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 ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

**Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

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.

Empfehlung: kein Handlungsbedarf

**Fläche B**

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

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSCHAFT GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET POSTSTRASSE", 2. 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

---

*Luftbilddauswertung:* Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

**Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**

**Beschluss:**

Die Hinweise zu den Abwurfkampfmitteln werden zur Beachtung bei der Realisierung sowie zur vollständigen Information in den Begründungstext aufgenommen.

**Begründung:**

Für den Bereich des Plangebietes wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. Aufgrund mangelnder Informationen (Luftbilddauswertung, Sondierung) kann eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht bescheinigt werden, es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein konkreter Hinweis auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste besteht nach Informationen der Gemeinde aber nicht. Zudem handelt es sich um den bereits bebauten Teil der Ortslage von Groß Schwülper.

35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 13.09.2019
	keine Bedenken	
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme
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

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSCHAFT GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET POSTSTRASSE", 2. 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

**45 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn keine Stellungnahme**

**46 Avacon Netz GmbH, Salzgitter Stellungnahme vom 17.09.2019**

Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Poststraße" befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Gashochdruckleitung Braunschweig-Wolfsburg, GTL0000012 (PN 25/ DN 100).

Bitte beachten Sie die im Anhang aufgeführten Hinweise.  
Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Prüfung.  
Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Anhang**

Unsere sich innerhalb des Planungsgebietes befindliche Gashochdruckleitung Braunschweig-Wolfsburg, GTL0000012 (PN 25/ DN 100) ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A)/ Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000012 beträgt 8,00 m. Das heißt, je 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden.

Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Bei der späteren Gestaltung des o. g. Planungsgebiets innerhalb des Schutzstreifens weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW 125-B1 hin. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der o. g. Leitung entfernt bleiben.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass unsere Gashochdruckleitung durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Die Lage der Gashochdruckleitung entnehmen Sie bitte dem beigefügtem Übersichtsplan der Sparte Gashochdruck.

Anschrift: Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, Telefon: +491 70/6 48 47 51 (H. Karwacki).

**Beschluss:**

Die Planzeichnung wird ergänzt.

**Begründung:**

Östlich des Plangebietes, am östlichen Rand der Gemeindestraße Meerweg befindet sich eine Gashochdruckleitung. Die Schutzstreifen samt ihren Einschränkungen reichen bis in das Plangebiet hinein. Diese werden daher nachrichtlich in die Planung zur Beachtung aufgenommen. Da es sich um den vorhandenen Bebauungszusammenhang der Ortslage handelt, ist davon auszugehen, dass auch unter Beachtung der Schutzanweisungen die Planungsziele umgesetzt werden können.

**47 TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 04.09.2019**

nicht berührt

**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSCHAFT GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET POSTSTRASSE", 2. 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

**48 Purena GmbH, Schöningen Stellungnahme vom 03.09.2019**

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbe-  
reich der Purena GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon Netz AG.

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bezüglich  
der Planung vorgebracht werden. Leitungsbestände des Trägers sind nicht vorhan-  
den und die Einleitung einer Planung für den Geltungsbereich wird nicht beabsich-  
tigt.

**Begründung:**

Die relevanten Ver- und Entsorgungsträger der Region wurden im Rahmen des Ver-  
fahrens beteiligt, es wurden Stellungnahmen abgegeben. Anregungen und Beden-  
ken, die vorgebracht werden, wurden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt.

**Bemerkung:**

Die Avacon Netz GmbH ist am Planverfahren beteiligt worden. Die Stellungnahme  
wird beachtet. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen nicht.

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

**Interessenverbände**

**IV1 KONU im Landkreis Gifhorn Stellungnahme vom 17.09.2019**

keine Einwände

IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme

**Nachbargemeinden**

N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme
N4	Gemeinde Vordorf	keine Stellungnahme

Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.

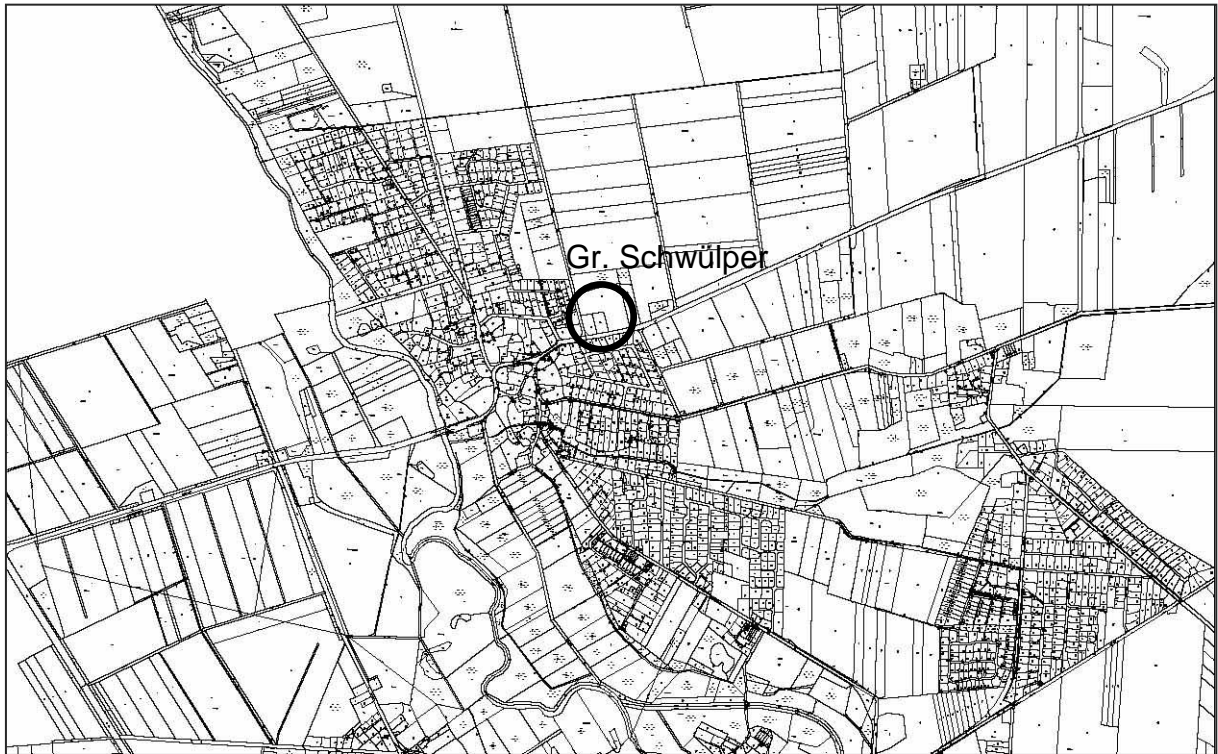
**GEMEINDE SCHWÜLPER, ORTSCHAFT GROSS SCHWÜLPER, LANDKREIS GIFHORN  
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET POSTSTRASSE", 2. ÄNDERUNG**

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	Stellungnahme vom 30.09.2019	1
2	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 01.10.2019	3
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme	3
4	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme	3
5	Wasserverband Gifhorn	keine Stellungnahme	3
6	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 05.09.2019	3
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 26.09.2019	4
8	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme	4
9	Wintershall Dea Deutschland AG, Wietze	Stellungnahme vom 02.09.2019	4
10	Wintershall Dea GmbH, Barnstorf	Stellungnahme vom 13.09.2019	4
11	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 04.09.2019	4
12	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 02.09.2019	4
13	Neptune Energy Deutschland GmbH, Lingen (Ems)	Stellungnahme vom 09.09.2019	4
14	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Schönefeld	keine Stellungnahme	4
15	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme	4
16	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	4
17	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 10.09.2019	4
18	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	4
19	Unterhaltungsverband Oker	Stellungnahme vom 21.09.2019	4
20	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	5
21	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 26.09.2019	5
22	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	5
23	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 04.09.2019	5
24	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	5
25	Deutsche Bahn AB, DB Immobilien, Hamburg	keine Stellungnahme	5
26	Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme	5
27	WOBKOM GmbH, Wolfsburg	keine Stellungnahme	5
28	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover	keine Stellungnahme	6
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	6
30	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	6
31	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG)	keine Stellungnahme	6
32	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 03.09.2019	6
33	Nds. Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme	6
34	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 09.09.2019	6
35	BAIUD, Bundeswehr	keine Stellungnahme	7
36	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 13.09.2019	7
37	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme	7
38	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	7
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	7
40	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	7
41	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	7
42	Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn	keine Stellungnahme	7
43	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	7
44	Polizeiabschnitt Gifhorn	keine Stellungnahme	7
45	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	8
46	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 17.09.2019	8
47	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 04.09.2019	8
48	Purena GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 03.09.2019	9
49	Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, über: SG Papenteich	keine Stellungnahme	9
50	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter	keine Stellungnahme	9
51	Samtgemeinde Papenteich als Träger d. Flächennutzungsplanung	keine Stellungnahme	9
<b>Interessenverbände</b>			<b>9</b>
IV1	KONU im Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 17.09.2019	9
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme	9
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme	9
<b>Nachbargemeinden</b>			<b>9</b>
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	9
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme	9
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme	9
N4	Gemeinde Vordorf	keine Stellungnahme	9

# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Sondergebiet Poststraße" 2. 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 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 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>8</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.2 Altablagerungen	9
3.3 Immissionsschutz	9
3.4 Denkmalschutz	9
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>10</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>11</b>
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	11
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	11
6.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	11
<b>7.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>12</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.

Am östlichen Rand des Plangebiets weist das RROP ein Vorranggebiet für Gas-Transportleitung aus. Tatsächlich befindet sich am östlichen Rand der Gemeindestraße Meerweg eine Gashochdruckleitung der Avacon Netz GmbH. Diese wurde nachrichtlich samt Schutzstreifen und Beschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich steht diese der Planung aber nicht entgegen.

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

Das Plangebiet liegt im Osten der der bebauten Ortslage von Groß Schwülper an der Hauptstraße (L 321). 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 ist ein bereits bebautes Grundstück in der vorhandenen Ortslage, zwischen dem Meerweg und der Poststraße, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen.

Von der Planänderung ist ein Bereich des Urplans "Sondergebiet Poststraße", der in der 1. Änderung rechtskräftig ist, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches eine Nachverdichtung in Bezug auf das dort auch zulässige Wohnen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden 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 gemischte Bauflächen (M) dar, insofern besteht ebenfalls keine Kongruenz hinsichtlich des Urplans, der für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Aus der Darstellung wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans das Wohngebiet für die Inanspruchnahme durch ein Mehrfamilienhaus vorbereitet, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung entsprechend (W) anzupassen sind.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Poststraße". Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangten im Juli 1996 Rechtskraft und setzten ein Wohn- und ein Sondergebiet für dieses Areal fest, die im Juli 2014 durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans hatte Konkretisierungen der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet zum Ziel. Mit der Planung soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück ermöglicht werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung 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> (2,0 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.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch ein Mehrfamilienhaus auf dem Baugrundstück zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck ist es erforderlich auf für das Grundstück die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Die Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme werden angehoben.

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 Errichtung verdichteter Wohnformen (Mehrfamilienhausbebauung) erschwert ist und kaum umgesetzt werden kann. 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.

Nach Auffassung der Gemeinde ordnen sich die Flächen des Plangebietes in Bezug auf die siedlungsstrukturelle Gliederung der Bebauung im Bereich der Hauptstraße (L 321) zu. Insofern wird die Anhebung der Ausnutzungsmöglichkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Grundstück für angebracht gehalten. Im Zuge der Planung wird keine gebietsuntypische Nutzung vorgesehen. Das Nebeneinander von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Mehrfamilienhäusern in einem Wohnquartier gehört zu den üblichen Situationen im Städtebau.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt die Versiegelungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück angehoben. 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 als erfolgt oder zulässig.

Durch die Zunahme der Versiegelung ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher in geringerem Umfang bebaut sind. Daher ist das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sofern die Entsorgungs- und Versickerungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Sondergebiet Poststraße", 2. Änderung umfasst ca. 0,14 ha Fläche im Osten der bebauten Ortslage von Groß Schwülper. Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung durch ein Mehrfamilienhaus als Ersatzneubau zu ermöglichen. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen.

Die vorliegende Änderung erhöht zu diesem Zweck den Grad der Ausnutzbarkeit auf dem Grundstück, innerhalb der zulässigen Grenzen für diesen Gebietscharakter nach der BauNVO.

---

## 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

---

Mit Hinblick auf das Vorhaben soll das Baufenster innerhalb des Geltungsbereiches vergrößert werden, Hauptanlagen müssen dann nur noch den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand (Halbe Höhe aber Mindestens 3 m) zu benachbarten Grundstücksflächen einhalten. Dies ist zur Umsetzung des Planungsziels, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück notwendig.

Vorhabenbedingt wird die Grundflächenzahl für den Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Die Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen wird auf 0,8 festgelegt, da 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück bereitgestellt werden sollen. Die Parkplätze im Straßenraum sollen somit für Quartiersbesucher zur Verfügung stehen. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung stellen die Schaffung von Mehrfamilienhausbebauung und die damit verbundene, intensive Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und Wegeflächen dar.

Ebenfalls aufgrund der Stellplatzanordnung auf dem Grundstück wird das teilweise bestehende Zu- und Abfahrtsverbot gegenüber dem Meerweg vollständig aufgehoben.

Zudem wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit Hinblick auf das Planungsziel nachvollziehbarerweise auf II angehoben. Die Ausweisung einer Geschossflächenzahl erfüllt keinen weiteren Planungszweck und entfällt somit.

Da sich die Plangebietsflächen nach Auffassung der Gemeinde in Bezug auf die siedlungsstrukturelle Gliederung eher der Bebauung im Bereich der Hauptstraße (L 321) zuordnen als der nördlich dahinterliegenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung, wird die Ausweisung von zwei Vollgeschossen als städtebaulich für angebracht gehalten.

Bebaute Ortslagen beinhalten nachbarschaftliche Situationen von Einfamilien- mit Mehrfamilienhäusern in den Übergangsbereichen unterschiedlicher Siedlungsstrukturen. Bereits bisher wäre in dem Bereich die Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss möglich gewesen, mit der vorliegenden Änderung wird das zulässige Maß der Höhenentwicklung nur um ein weiteres Vollgeschoss angehoben. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise daher für angemessen, durch die Nachverdichtung in der vorhandenen Ortslage und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum kann in diesem Umfang auf den Zugriff auf Außenbereichsflächen verzichtet werden.

Die weiteren vorhandenen Regelungen in dem Bereich – Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise – bestehen unverändert fort, da diese nach wie vor den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen.

Lediglich die ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Änderung die Errichtung eines Wohngebäudes zum Ziel hat und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential in der Nachbarschaft beinhalten würden.

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

### - Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Baugrundstücks ist von der angrenzenden Gemeindestraße problemlos möglich.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen sein.

Unter Bezugnahme auf das überschaubare Planungsgebiet sowie die infrastrukturellen Rahmenbedingungen werden weiterführend Regelungen zu den Stellplätzen im vorliegenden Fall nicht als erforderlich angesehen. Da es sich um die Entstehung eines Mehrfamilienhauses handelt, welches sich in guter, fußläufiger Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastrukturen der Gemeinde befindet und in direkter Nähe zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, werden über das gesetzliche Maß hinausgehende Vorgaben nicht als notwendig angesehen.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) 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. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.

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.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher in die bestehenden Entsorgungssysteme, sofern eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Durch die Zunahme der Versiegelung ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher in geringerem Umfang bebaut sind. Daher ist das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sofern die Entsorgungs- und Versickerungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

Östlich des Plangebietes, am östlichen Rand der Gemeindestraße Meerweg befindet sich eine Gashochdruckleitung der Avacon Netz GmbH. Die Schutzstreifen samt ihren

Einschränkungen reichen bis in das Plangebiet hinein. Diese werden daher nachrichtlich in die Planung zur Beachtung aufgenommen. Da es sich um den vorhandenen Bebauungszusammenhang der Ortslage handelt, ist davon auszugehen, dass auch unter Beachtung der Schutzanweisungen die Planungsziele umgesetzt werden können.

## **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 ca. 0,14 ha. Die versiegelbare Fläche nimmt unter Bezugnahme auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung um ca. 35 % auf ca. 0,11 ha zu. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird von I auf II angehoben. Die ursprünglich festgesetzte GFZ entfällt ebenso wie das teilweise Zu- und Abfahrtsverbot am Meerweg vollständig.

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

Der Plangeltungsbereich 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. 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, diese können in dem Umfang auf benachbarte Grünflächen ausweichen, um den das Maß an Überbauung zunimmt. Abgesehen davon wird es auch im Zuge der Realisierung zur Entstehung neuer Grünstrukturen auf dem Grundstück kommen, welche Lebensraum für siedlungsgewöhnte Arten bieten.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage des Änderungsgebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang 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.

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.

Es wird im Zuge der Planung keine gebietsuntypische Nutzung vorgesehen. Das Nebeneinander in einem Wohnquartier von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Mehrfamilienhäusern stellt eine gängige Nutzungszusammenstellung dar. Die Lärmbelästigung wird sich nutzungsbedingt auf wohngebietstypischem Niveau bewegen.

Durch die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist nutzungsbedingt von einer Erhöhung der privaten Fahrverkehre auf dem Grundstück und der unmittelbaren Umgebung auszugehen. In der Region Braunschweig ist für jede Wohneinheit in Mehrfamilienhausbebauungen erfahrungsgemäß mit durchschnittlich 3 bis 4 Fahrten je Person zusätzlich zu rechnen. Durch die gute Einbindung in den ÖPNV und die örtlichen Versorgungsstrukturen ist von einem niedrigen Wert für das vorliegende Plangebiet auszugehen.

Bei der Umsetzung von voraussichtlich 8 Wohneinheiten in dem geplanten Mehrfamilienhaus ist daher mit einer Zunahme der Fahrzeugbewegungen im Nahbereich des Plangebietes von ca. 50 pro Tag auszugehen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vergleichsweise geringen Zunahme der Privatfahrten und der damit verbundenen Emissionen hält die Gemeinde derartige Flächen an den Haupterschließungsstraßen für diese Verdichtungsmaßnahmen für besonders geeignet. Auf Grundlage dieser Beurteilung ist von der Entstehung unzumutbarer Beeinträchtigungen durch die hinzukommenden Verkehre nicht auszugehen.

Im Zuge der Entwicklung der östlich gelegenen Einkaufsmärkte wurden Bebauungspläne aufgestellt, bereits zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück, welches Gegenstand der vorliegenden Planung ist, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. An dem Schutzanspruch der Fläche wird somit keine Veränderung vorgenommen. Die Gemeinde verweist daher auf die bestehenden schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Flachskamp“ und seinen Änderungen sowie der auf dieser Grundlage getroffenen Einschränkungen.

---

### 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	0,14 ha	100 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,14 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Vorbeugender Brandschutz

Mit Stellungnahme vom 30.09.2019 teilt der **Landkreis Gifhorn** mit, 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, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten allgemeinen Wohn- und Dorfgebiete 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 Wohn- und Dorfgebiete größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) 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 8,0 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 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in

---

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

#### **- Abwurfkampfmittel**

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 09.09.2019) 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 02.09.2019 bis zum 02.10.2019 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 30.08.2019 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 02.09.2019 bis zum 02.10.2019 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)