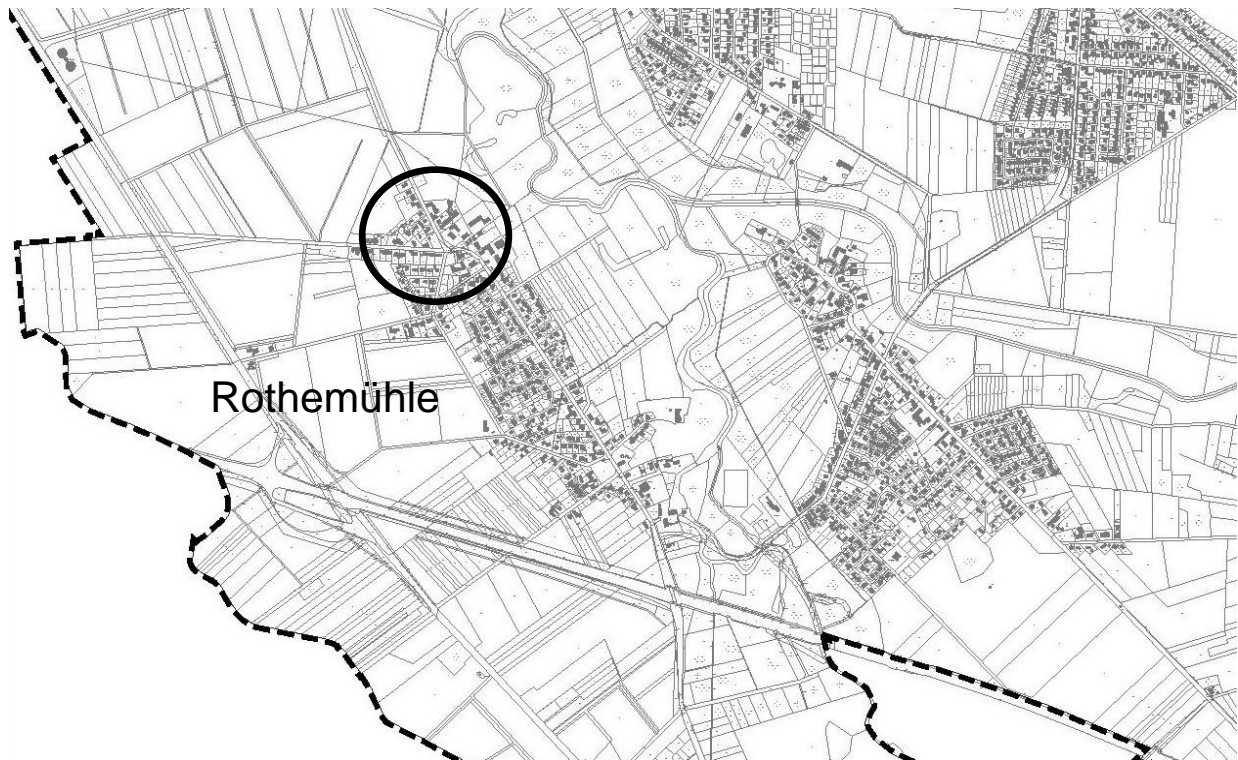


Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Ortskern Klein Schwülper" mit örtlicher Bauvorschrift



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



In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Dorfgebiete (MD und MDe) gem. § 5 BauNVO	7
2.2 Verkehrsflächen	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	10
2.5 Altablagerungen	12
2.6 Denkmalschutz	14
2.7 Hochwasserschutz	15
2.8 Belange der Landwirtschaft	15
3.0 Umweltbelange	17
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	17
3.2 Auswirkungen der Planung	18
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	18
5.0 Flächenbilanz	19
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens	21
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	21
7.3 Öffentliche Auslegung	21
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	22
8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	22
8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	22
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	22
10.0 Verfahrensvermerk	22

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, 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 03.08.2020 rd. 7.315 Einwohner, wovon ca. 1.205 Einwohner auf den Ortsteil Rothemühle entfallen.

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 Norden der bebauten Ortslage des Ortsteiles Rothemühle.

Ein wesentliches ortsbildprägendes Element im Ortsteil Rothemühle ist die im Osten gelegene Niederung der Oker. Es handelt sich um ein Gewässer I. 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. Die Planung erfasst Teile des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Oker.

Im Nordwesten und Westen wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale begrenzt, die im Süden zusätzlich besonderer Funktionen für die Landwirtschaft aufweisen. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn 2, Bundesstraße 214) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt und durch die Kreisstraße 53 ergänzt.

Ziel der Planung ist es, für den Geltungsbereich erstmalig das Bauplanungsrecht abschließend im Sinne einer Bestandserfassung und planerischen Ausrichtung zu regeln und Nachverdichtungen bisher unbebauter Flächen nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu steuern, das Plangebiet ist als der vorhandene Siedlungsbereich in den Darstellungen des RROP enthalten. Durch den Kiefernweg und die Okerstraße verläuft eine Erdöltransportleitung, die aber von den Planungszielen nicht berührt wird. Des Weiteren grenzen direkt nordöstlich an das Plangebiet entlang der Okeraue Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Natura 2000 und den Hochwasserschutz, gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für die Erholung an. Eine direkte Betroffenheit mit Hinblick auf das Planungsziel ist insofern gegeben, dass sich Teile des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Oker befinden. Durch die Planung werden allerdings keine neuen Anlagen im Überschwemmungsgebiet ermöglicht, daher wird dieses nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedarf die Errichtung baulicher Anlagen einer Ausnahmegenehmigung.

Die Hochwasserrisikogebiete im Planbereich sollen im Regionalen Raumordnungsprogramm zukünftig als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz festgelegt werden. Durch den fortschreitenden Klimawandel ist insbesondere in diesen Gebieten langfristig mit

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

einer erhöhten Überschwemmungsgefährdung zu rechnen. Da für diese Risikogebiete allerdings keine gesetzlich bindenden Vorgaben existieren und die Gemeinde mit der Planung Nachverdichtungen ermöglichen möchte, belässt sie es daher bei dem Hinweis auf der Planzeichnung sowie in der Begründung, dass eine Betroffenheit für die in Rede stehenden Flächen im Extremfall nicht ausgeschlossen werden kann. Von Einschränkungen wird abgesehen.

Mit der Planung soll zum einen Art und Maß der baulichen Nutzung für diesen Siedlungsteil von Rothemühle abschließend festgelegt werden, um zum anderen die weitere bauliche Entwicklung zu steuern, sodass zukünftige Nachverdichtungen und Baulückenschließungen im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung nach den Vorstellungen der Gemeinde stattfinden.

Da durch die Planung nur wenige neue Wohneinheiten entstehen werden, ist die Planung im Kontext einer örtlichen Bedarfsdeckung zu beurteilen und läuft auch diesbezüglich nicht den raumordnerischen Vorgaben zuwider:

Dem Ortsteil Rothemühle wird keine Zentralitätsfunktion zugewiesen und ist somit hinsichtlich der Wohnerverweiterungen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Die Anzahl der durch die Planung entstehenden Wohneinheiten kann im vorliegenden Fall nicht exakt abgeschätzt werden, es ist aber davon auszugehen, dass im Zuge der Planung voraussichtlich 3 - 5 weitere Wohngebäude entstehen werden.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung überwiegend bauleitplanerisch gesicherte Flächen 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 gemischte Baufläche und Wohnbaufläche enthalten. Da die Planung ausschließlich die Ausweisung von Dorfgebieten vorsieht, wäre die Darstellung im Flächennutzungsplan somit nach Abschluss der Planung an den Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 im übertragenen Sinne anzupassen (Gemischte Baufläche).

Teile der festgelegten Baugebiete überschneiden sich mit Darstellungen von Flächen für die Abwasserverregnung, nach Auskunft des Abwasserverbandes Braunschweig steht eine entsprechende Inanspruchnahme allerdings nicht zur Debatte.

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Dabei sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Die Gemeinde entspricht dem, indem durch die vorliegende Planung Flächen für Wohnungen und die örtliche Landwirtschaft im Innenbereich planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem baulichen Bestand abgeleitet, hierbei wurden insbesondere die Rücksichtnahme und die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe beachtet. Der Umfang der Versiegelung wird planbedingt zunehmen, insgesamt bewegen sich die möglichen Überbauungen durch Hauptanlagen zwischen 20.000 m² und

70.000 m². Als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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. Die betroffenen Umweltbelange sind im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG abgeprüft wurden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist auch deshalb möglich, da nur Flächen im Innenbereich einbezogen werden und die Planaufstellung der Bereitstellung von Wohnraum und Flächen für die Sicherung des örtlichen Gewerbes zum Ziel hat.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wurde das Vorhaben ebenfalls nach Anhaltspunkten 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") hin untersucht. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Okertal östlich der bebauten Ortslage von Rothemühle in einer Entfernung von ca. 100 m.

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.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen, um die erforderlichen Einstellplätze auf das erfahrungsgemäß notwendige Maß zu erhöhen, da die Mittelungswerte für diese Region zu niedrig sind. Ziel ist es, dass die Fahrzeuge der Nutzer auf dem Grundstück geparkt werden und der Straßenraum für Besucher o.ä. zur Verfügung steht. Des Weiteren werden die Dächer und Einfriedungen in Bezug auf eine einheitliche Gestaltung im bestehenden Siedlungsgefüge von Rothemühle geregelt.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Hierbei steht vor allem leerstehende Bausubstanz zu Wohnzwecken im Fokus der Gemeinde. 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.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Norden vom Ortsteil Rothemühle, in Klein Schwülper, ein bestehender Bebauungszusammenhang erstmals planerisch erfasst und definiert sowie Nachverdichtungen ermöglicht werden. Diese Baulückenschließungen sollen in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen, sodass der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

Durch die Planung wird es zu einer Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Rothemühle kommen. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu,

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich ist. Dies ist anlassbezogen im Einzelfall durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Es befinden sich im Plangebiet örtliche Betriebsstätten der Landwirtschaft, auch angrenzende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Zur Berücksichtigung dieser Situation sowie um Entwicklungen zu ermöglichen, erfolgt eine Ausweisung der stark geprägten Bereiche als Dorfgebiete. Die angrenzenden Areale, die sich überwiegend durch Wohnnutzungen auszeichnen, werden als eingeschränktes Dorfgebiet klassifiziert.

Insgesamt sind land- und forstwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Die Gemeinde erlässt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift, um den Gestaltungsspielraum für die Hauptbaukörper entsprechend dem vorhandenen Ortsbild einzuschränken.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper und hier insbesondere der Ortsteil Rothemühle im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl gestärkt.

Durch den Bebauungsplan wird es zu einer Zunahme der Überbauung kommen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 wären im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig anzusehen. Da die Gemeinde im Sinne des Naturschutzes einen Ausgleich im vorliegenden Fall allerdings für notwendig erachtet, wird ein grundstücks- und versiegelungsbezogener Ausgleich in Bezug auf die Hauptanlagen festgesetzt. Es ist insofern nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch die geplante Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, da diese bisher unbebaut waren. Daher ist das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sofern die Entsorgungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen und Wege dem Grunde nach bereits gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im Norden von Rothemühle für das vorhandene Gebiet im Ortskern Klein Schwülper eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes erfolgen und der städtebauliche Rahmen für künftige Nachverdichtungen geregelt werden.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 8,15 ha große Gebiet Baufenster sowie Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, Versiegelungsgrad, Gebietskategorie usw. vorgegeben.

2.1 Dorfgebiete (MD und MDe) gem. § 5 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet nach wie vor für eine gleichberechtigte Nutzung durch Wohnbebauung und dorftypische Land- und Forstwirtschaft sowie nicht störende Gewerbebetriebe usw. vorzuhalten, wird das zu großen Teilen bereits bebaute Areal als Dorfgebiet (MD) in den Bereichen ausgewiesen, in denen noch eine starke Prägung durch solche Agrarbetriebe vorhanden ist. Aus Rücksicht auf diese Nutzungen sowie um Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten wird in dem restlichen Teil des Plangebietes eine entsprechende Abstufung zu einem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) vorgenommen, da hier das Wohnen mittlerweile ein deutliches Übergewicht entwickelt. Hiermit wird auch die höhere Toleranz gegenüber den aus der Landwirtschaft entstehenden Immissionen zum Ausdruck gebracht.

Dementsprechend werden in den eingeschränkten Dorfgebieten Nutzungen durch stark landwirtschaftlich geprägte Betriebe in der Folge ausgeschlossen. Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der nur geringen Toleranz gegenüber entsprechenden Einrichtungen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Bezugnahme auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung des festgelegten Gebietscharakters für Neubebauung im Dorfgebiet auf 0,4 begrenzt und eine offene Bauweise festgelegt, die Gebäudelängen bis 50 m zulässt. Dies entspricht erfahrungsgemäß dem Maß des Beanspruchungsmusters in den dörflich geprägten Ortslagen. Innerhalb der eingeschränkten Dorfgebiete hat bereits eine starke Überprägung durch Wohnhäuser stattgefunden, weshalb für diese Bereiche eine reduzierte GRZ von 0,3 sowie für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

In Bezug auf die zulässige Höhenentwicklung nimmt der vorliegende Bebauungsplan analog hierzu ebenfalls eine entsprechende Abstufung vor. Da die noch durch land- und forstwirtschaftliche Betriebsstrukturen gekennzeichneten Bereiche im Plangebiet sowie der bauliche Bereich an der Okerstraße in der Regel ein höheres Maß an baulicher Entwicklung aufweisen, werden hier maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen, wohingegen in den stärker durch Wohnnutzungen geprägten Arealen entlang des Kiefernwegs maximal ein Vollgeschoss zugelassen wird. Dies erfolgt in Anlehnung an die tatsächlichen Gebäudekubaturen sowie in Bezug auf die angrenzenden Bebauungsstrukturen. Um die absolute Höhenentwicklung im Plangebiet abschließend zu begrenzen, wird eine Oberkante für Firsthöhen (FH) auf 9,5 m festgesetzt, da dies der üblichen Höhenentwicklung entspricht. Nachvollziehbarerweise ist für die absolute Höhenfestsetzung die zugewandte, öffentliche Verkehrsfläche der Bezugspunkt.

Die weitere Bebaubarkeit wird über Baugrenzen bestimmt, die in Ermangelung städtebaulicher Orientierungspunkte nur das Mindestmaß von 3 m zu den benachbarten Grundstücksflächen einhalten. Hiervon abweichend wird gegenüber der Okerstraße

und dem Kiefernweg ein Mindestabstand der Hauptanlagen von 5 m festgesetzt, um die Straßenraumwirkung nicht durch zu dicht heranrückende Baukörper zu beeinträchtigen. Diese Vorgabe trifft auf die Anliegerstraßen nicht zu, daher gelten für diese Bereiche nur die Mindestabstände. Ebenfalls von dieser Regelung abgewichen wird im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Oker. Diese Flächen werden mit Abstand von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen, weshalb einige Gebäude hier dementsprechend auf den Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Gegenüber der nordwestlich gelegenen Waldfläche wird in Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur ebenfalls der größtmögliche Abstand zur Überbauung ausgewiesen.

Zudem befinden sich im Plangebiet bauliche Anlagen im Bestand, welche dieser städtebaulichen Vorstellung nicht entsprechen, allerdings Schutz genießen. Diesen wird im bestehenden Umfang durch die Festsetzung von Baulinien entsprochen.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlegung einer Strauchhecke vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Von einer zentralen, umfänglichen Kompensation sieht die Gemeinde im vorliegenden Fall ab, da nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang und ob überhaupt weitere Versiegelungen zum Tragen kommen.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Rothemühle sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für den historischen Ortskern von Klein Schwülper geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Rothemühle sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung. Dies wird insbesondere auch deshalb als erforderlich angesehen, da sich mit der Hofanlage im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches Baudenkmale im Plangebiet befinden.

Neben den Erhaltungsvorstellungen für die baukulturelle Substanz existieren im Plangebiet Einzelbäume, die aufgrund des Alters und ihrer Größe als schützenswert zu erachten sind und dementsprechend mit einer Erhaltungs- sowie einer Schutzfestsetzung versehen werden.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die bereits weitestgehend umgesetzten Bauteppiche sind durch die bestehenden Straßen grundsätzlich erschlossen. Die bestehenden Straßen werden daher nur als Verkehrsfläche erfasst. Anliegerstraßen wurden ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in die Planung aufgenommen.

Ggf. erforderliche Erschließungen hinterliegender Grundstücksflächen können auf der Grundlage privatrechtlicher Regelungen vorgenommen werden.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den **Landkreis Gifhorn**. Dieser hat mit Stellungnahme vom 04.10.2021 mitgeteilt, dass die Nutzer der Grundstücke 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 haben und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Gebiet ist bereits in die in der Ortslage 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. Die Erschließung weiterer Baugrundstücke bedingt die Einbindung in diese Systeme.

Die bestehende SW-Kanalisation kann die aus der Nachverdichtung entstehenden Entorgungsmengen aufnehmen. Das vorhandene TW-Netz ist hinreichend leistungsfähig, um die Versorgung weiterer Einheiten sicherzustellen. Für Ver- und Entsorgung von Hinterliegergrundstücken sind ggfs. Dienstbarkeiten bei den Vorderliegern einzuräumen zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung.

Ein Teil der öffentlichen Niederschlagswasser-Kanalisation im Plangebiet verläuft über private Flächen. Im Zuge der Nachverdichtung ist eine Überbauung der öffentlichen Kanalisation auszuschließen. Die Leitungen wurden daher entsprechend in die zeichnerischen Festsetzungen nachrichtlich aufgenommen, obwohl davon auszugehen ist, dass die Anlagen durch privatrechtliche Regelungen gesichert sind.

Es befinden sich ebenfalls Telekommunikationsanlagen der **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** im Plangebiet, bei objektkonkreten Bauvorhaben wird der Betreiber dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Die Kabelschutzanweisungen sind entsprechend zu beachten (06.01.2021).

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Verkehrswege sollten ggf. so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen (**Deutsche Telekom** – 16.12.2020).

Durch das Plangebiet verläuft eine bestehende Erdöltransportleitung über die Okerstraße und den Kiefernweg von Rühme nach Meerdorf. Die Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Nach Auskunft des Betreibers verfügt die Leitung zudem über einen 5 m breiten Schutzstreifen, dieser ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten

eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung, auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.

Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u. a. auch das Anpflanzen oder Aufwachsenlassen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zum Überwachungsbetrieb aufzunehmen. Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von der Telekom zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, wenn die Möglichkeit dazu aufgrund des Flurabstandes und der Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Anderenfalls ist das Niederschlagswasser von bisher unbebauten Flächen im Rahmen der Inanspruchnahme auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (bspw. Retentionsanlagen) zurückzuhalten. Zusätzliche Einleitmengen können von der bestehenden Regenwasserkanalisation nach Auskunft des Wasserverbandes aus Kapazitätsgründen nicht aufgenommen werden.

Die Bodenarten im Plangebiet (überwiegend Sande) lassen eine grundstücksbezogene Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich zu, allerdings ist dies im Einzelfall gutachterlich in Bezug auf die oberflächennahen Bodenschichten und den Flurabstand zum Grundwasserspiegel zu prüfen und die Entwässerung in Abstimmung mit dem Wasserverband festzulegen. Anderenfalls sind Maßnahmen auf den Grundstücken zu ergreifen, dass sich planbedingt die Abflussmenge Niederschlagswassers von den Grundstücken nicht erhöht.

Da zum jetzigen Zeitpunkt allerdings völlig unklar ist, ob, in welchem Umfang und an welchen Stellen es zu baulichen Nachverdichtungen im Plangebiet kommen wird, sieht die Gemeinde von einer vollständigen Untersuchung der Böden und hydraulischen Möglichkeiten für das Plangebiet aus Kostengründen ab. Baugrund- und Bodengutachten sind daher anlassbezogen von den Bauherren zu erstellen und als Grundlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bezogen auf das entsprechende Baugrundstück vorzulegen.

Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise in Bereichen, die im Flächennutzungsplan für die Abwasserverregnung vorgesehen sind. Ein planerischer Konflikt ergibt sich hierdurch allerdings nicht, da nach Auskunft des Abwasserverbandes Braunschweig eine Verregnung hier schon länger nicht mehr stattfindet und eine Reaktivierung der Flächen für diesen Zweck ebenfalls nicht im Raume steht.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung weiterer Gebäude in dem Gebiet einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Da sich das Plangebiet zur Nachverdichtung in der vorhandenen Ortslage von Rothemühle befindet und auf allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist, geht die Gemeinde davon aus, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann. Die konkrete Abarbeitung ist allerdings der Genehmigungsplanung vorbehalten und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Mit Schreiben vom 14.01.2021 hat der **Landkreis Gifhorn** folgende Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz abgegeben:

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.

Gebietstypik:

Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit mind. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit mind. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Dorfgebiet (MD) mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) mit mind. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) mit mind. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

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 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 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen § 1 DVO-NBauO.

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

Der **Gemeindebrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr** hat mit Schreiben vom 27.12.2020 zum vorbeugenden Brandschutz ergänzt, dass die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, 150 m nicht übersteigen dürfen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

2.5 Altablagerungen

Der an das Überschwemmungsgebiet der Oker heranreichende nordöstliche Bereich des Plangebietes kann partiell von der Schwermetallproblematik der Oker betroffen sein. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen, herrührend aus der Schwermetallbelastung der Harzflüsse, anzutreffen sind. Dieser Hinweis wird im Hinblick auf die Anstoßwirkung auch auf die Planzeichnung aufgenommen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sollten bei Bodennutzungen oder Bodenveränderungen entsprechende Untersuchungen angestellt werden.

Da es in Bezug auf die Oberflächenwasserbewirtschaftung anlassbezogen ohnehin erforderlich wird, auf nachzuverdichtenden Grundstücksflächen eine Baugrund- und Bodenuntersuchung durchzuführen, soll im Rahmen dessen die Belastung der Böden durch Schwermetalle untersucht und ggf. berücksichtigt werden.

Die Pflicht zur Regelung in den Festsetzungen ist aus Sicht der Gemeinde geboten, da die Planung grundsätzlich dazu geeignet ist, Nutzungen zu ermöglichen, die auf Grund von möglichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit führen können.

Da die Abgrenzung möglicherweise mit Schwermetallen belasteter Böden im Plangebiet von der örtlichen Geomorphologie abhängig ist, kann die z.T. rechnerisch festgestellte Linie des Überschwemmungsgebietes nur hilfswise als Belastungsgrenze herangezogen werden. Auch in den anderen Bereichen sind Belastungen der Böden nicht mit Sicherheit ausgeschlossen.

Werden die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen gemäß Punkt / Tabelle 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten, ist eine Nutzung unzulässig. Die Bewertung anderer, in der BBodSchV nicht aufgeführter Schadstoffparameter sind vom Sachverständigen anhand anderer Erkenntnisquellen (z.B. der TR Boden) durchzuführen.

Innerhalb des mit Schwermetallen belasteten Bereichs sind aufgenommene Böden einer ordnungsgerechten Entsorgung zuzuführen.

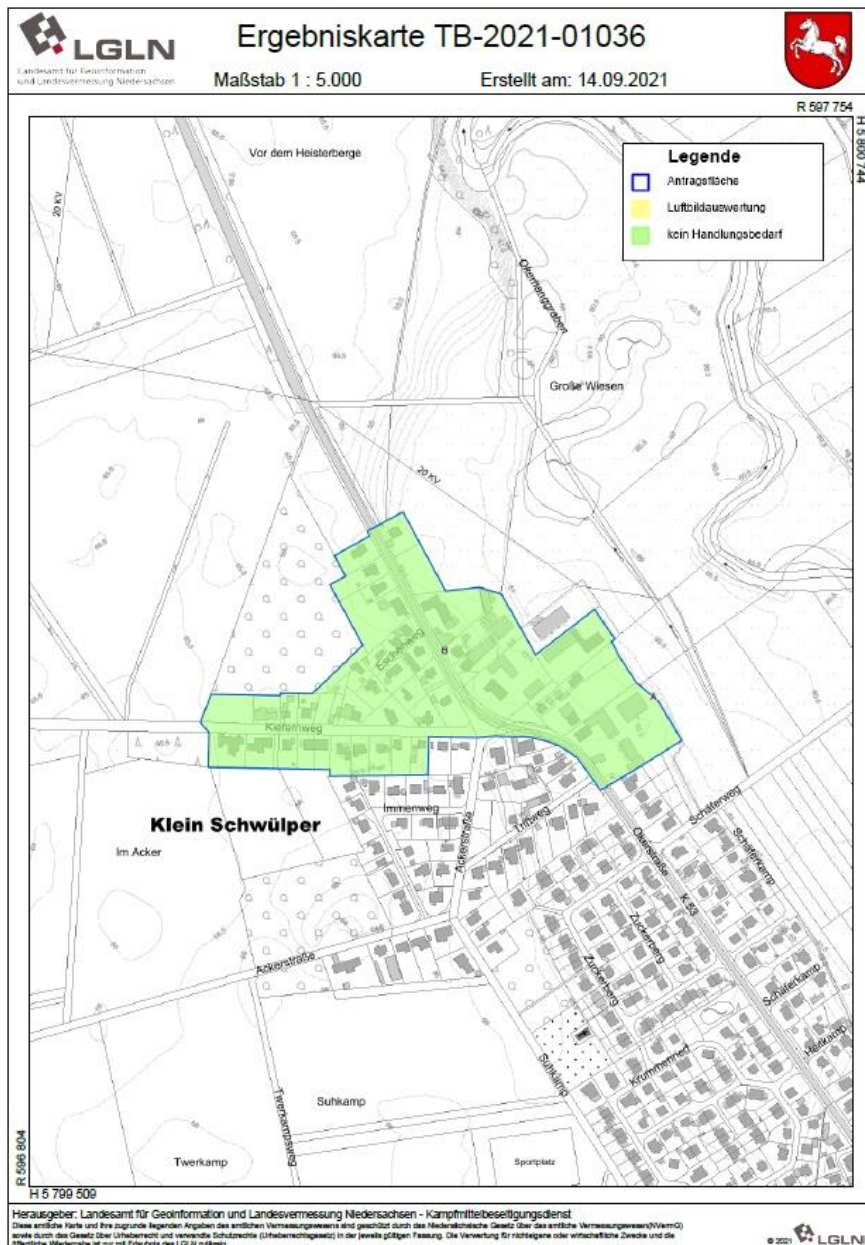
Eine Umlagerung von belasteten Bodenmaterialien ist unzulässig. Es besteht eine generelle Andienungspflicht von belasteten Bodenmaterialien bei der Nds. Gesellschaft

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

zur Endablagerung von Sonderabfällen (NGS). Alternativ können in Abstimmung mit dem Landkreis und auf Grundlage einer Sachverständigenprüfung Verwertungsmaßnahmen für ggf. belastete Böden festgelegt werden.

Die punktuelle anlassbezogene Betrachtung ist ausreichend. Diese Entscheidung begründet sich in der Annahme, dass die Inanspruchnahme ja dem Grunde nach bereits in vielen Fällen in dem Plangebiet existiert und sich diesbezüglich Probleme der Gemeinde nicht bekannt sind. Zudem werden sich Nachverdichtungen – sofern es überhaupt dazu kommen sollte – auf einige wenige Flächen beschränken. Es wird daher als unverhältnismäßig angesehen, eine vollständige Beprobung für den gesamten Planbereich vorzunehmen. Abgesehen von den Kosten ist auch nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer ihre Zustimmung hierzu erteilen werden.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat mit Stellungnahme vom 14.05.2021 mitgeteilt, dass für den höchstüberwiegenden Teil des Plangebietes die vorliegenden Luftbilder ausgewertet wurden und keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.



2.6 Denkmalschutz

Der östliche Teilbereich des Plangebietes, östlich der Okerstraße, umfasst die historische Ortslage Dorfes Klein Schwülper. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist das Auftreten archäologischer Bodenfunde nach Information der Kreisarchäologie grundsätzlich nicht auszuschließen.

Gemäß § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei geplanten Erdarbeiten im östlichen Bereich des Plangebietes sollte daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufgenommen werden.

Für die Flächen des Plangebietes westlich der Okerstraße ist das Auftreten von Bodendenkmalen nicht zu erwarten. Dennoch sind bei entsprechenden Hinweisen auf Veränderungen oder Bodendenkmalen Erdarbeiten einzustellen und die Fundstelle zu sichern sowie vor Veränderungen zu schützen und die Kreisarchäologie ist zu benachrichtigen.

Wie bereits erwähnt, befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes Anlagen, welche als Baudenkmal eingetragen sind. Bei den Baudenkmalen handelt es sich um das Wohnwirtschaftsgebäude und den Stall in der Okerstraße. Bauliche Veränderungen, Neubauten oder der Abriss von Anlagen im Umgebungsbereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Es wurden daher entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Rahmen konkreter Veränderungen zu beachten sind und ggf. mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Einzelfall zu konkretisieren sind.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

Die Beeinflussung anderer baulicher Maßnahmen auf die Denkmale betreffen sowohl Neubauten, Umbauten als auch Abrisse in der Umgebung, wobei der Begriff Umgebung jeweils individuell festgelegt werden muss und keine genaue Abstandsregelung hat.

Grundsätzlich sind Fassaden – Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig.

Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Dach.

2.7 Hochwasserschutz

Teile des Plangebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet bzw. im Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Oker.

Die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Bauen im Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungsgebietsgrenze ist nachrichtlich in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebieten ist unzulässig (§ 78c WHG). In Hochwasserrisikogebieten sind weniger wassergefährdende Energieträger zu verwenden, wenn diese zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Solche Ausnahmegenehmigungen müssen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Gifhorn beantragt werden. Die Gemeinde räumt dem Hochwasserschutz in der Abwägung einen hohen Stellenwert ein und nimmt die Überschwemmungsflächen von einer Überbauung aus.

Zudem wurden mit dem Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes II Festlegungen für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten getroffen. Gemäß § 78 b WHG sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Diese Risikogebiete ragen ebenfalls in das Plangebiet – und übersteigen im geringen Umfang die Abgrenzungen des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Eine diesbezügliche Abwägung im Hinblick auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet ist daher im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Für die Flächen im Risikogebiet besteht die Gefahr einer Überflutung nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit bei einem extremen Hochwasserereignis. Für diese Risikogebiete existieren keine gesetzlich bindenden Vorgaben. Die Gemeinde belässt es daher bei dem Hinweis auf der Planzeichnung sowie in der Begründung, dass eine Betroffenheit für die in Rede stehenden Flächen im Extremfall nicht ausgeschlossen werden kann. Von Einschränkungen wird abgesehen.

2.8 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist durch Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe vorgeprägt, hinzu kommen Immissionen von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dem wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass vorhandene Wirtschaftsstellen durch die Ausweisung von Dorfgebieten abgesichert werden. Deren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen durch die abgestufte Darstellung von eingeschränkten Dorfgebieten für die stärker wohnbaulich genutzten Areale im Plangeltungsbereich. Immissionen, die aus der Landwirtschaft resultieren, können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Der Kiefernweg und die Okerstraße sind auch Bestandteil der agrarstrukturellen Erschließung angrenzender Ackerflächen, daher ist die Durchgängigkeit auch für landwirtschaftliches Gerät im bestehenden Umfang zu gewährleisten. Es ist allerdings auszuführen, dass die vorhandenen Straßenparzellen im Plangebiet als Verkehrsflächen im Bestand erfasst werden. Da bisher für dieses Gebiet keine Konflikte in Bezug auf

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

die Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Arbeitsgeräte bekannt sind, so werden diese durch die Planung auch nicht ausgelöst.

Die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan beinhaltet entsprechende Regelungen, welche die ausreichende Vorhaltung von Einstellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sicherstellt. Insofern ist nicht von einer übermäßigen Belastung der öffentlichen Stellplatzflächen in den Gemeindestraßen durch die hinzukommende Bebauung zu rechnen.

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² fest. Auch wenn kein Vorhaben vorliegt, für das eine Prüfung nach dem UVPG oder NUVPG zu erfolgen hat, ist alleine aufgrund des Versiegelungsgrades gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 8,15 ha. Im Umfang von 1,1 ha werden bestehende Verkehrsflächen erfasst und 7,05 ha Dorfgebiete festgesetzt. Der Grad an Ausnutzbarkeit wurde anhand des bestehenden Bebauungszusammenhangs, dem Gebietscharakter und den voraussichtlichen Ansprüchen durch Baulückenschließungen gewählt. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Teil des historischen Ortskerns von Klein Schwülper in dem Ortsteil Rothemühle.

Es ist infolge der Planung allerdings mit einer Zunahme der Überbauung zu rechnen, da weitere Gebäude entstehen können. Das war zwar bisher auch ohnehin in Teilen möglich, jedoch erfolgt das Baurecht unter den Gesichtspunkten einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Oker, von dem aus diesem Grund mit der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig Abstand gehalten wird.

Der Plangeltungsbereich erfasst im Wesentlichen die vorhandene Ortslage. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind dorftypisch bebaut sowie durch angrenzende Ackerschläge geprägt. Im Nordwesten grenzt ein Mischwald an das Plangebiet an, dem wird entsprochen, indem die Baugrenzen hier einen größtmöglichen Abstand zum Waldrand einhalten. Maßgebende und ortsbildprägende Einzelgehölze im Plangeltungsbereich werden in der Intention des Naturschutzes als zu erhalten festgesetzt. Es befinden sich im Plangebiet auch bisher unbebaute Grundstücke die derzeit als Grün- und Ackerflächen zu charakterisieren sind. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nur häufig im Siedlungsbereich anzutreffende Tierarten von der Planung betroffen sind.

Vorhabenbedingt wird es zu einer Zunahme der Überbauung im Plangebiet kommen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde trotz der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erforderlich, da der bestehende, durchgrünte Charakter fortbestehen soll. Es wird daher ein versiegelungsbezogener Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgeschrieben.

Die Gemeinde weist zudem 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 Auswirkungen der Planung

Die Planung wird aufgestellt, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich abzusichern und einzuordnen sowie um zukünftige Nachverdichtungen und Baulückenschließungen unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu betreiben. Bisher handelt es sich um unbeplanten Innenbereich.

Die Baugebietsfestsetzungen ermöglichen eine Versiegelung durch Hauptanlagen deutlich über dem in § 13a festgelegten Schwellenwert von 2 ha, ab dem auch im beschleunigten Verfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG vorzunehmen ist.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Planung versteht die Gemeinde im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da für entstehende Nachverdichtungen auf den Zugriff von Außenbereichsflächen verzichtet werden kann. Vorteilhaft ist daher die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und der Umnutzung von bereits versiegelten Flächen zu bewerten.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ((UVPG) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegt. Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung der Kerne) kann die Standortwahl positiv bewertet werden.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Rothemühle. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dach- eindeckungen und Einfriedungen mit der Ausnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzgebäude. Außerdem regelt er die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Rothemühle sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Die Materialwahl ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dach- eindeckungen auf Rotorange, Feuerrot und Korallenrot sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

- Zu § 3:** In der Ortschaft Rothemühle soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.
- Zu § 4:** Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.
- Zu § 5:** Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dorfgebiete (MD)	3,85 ha	47 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 60 %)	2,31 ha	28 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (40 %)	1,54 ha	19 %
Eingeschränkte Dorfgebiete (MDe)	3,20 ha	39 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 45 %)	1,44 ha	18 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (55 %)	1,76 ha	21 %
Verkehrsflächen	1,10 ha	14 %
Planbereich	8,15 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahmen vom 13.01.2021 und 14.10.2021 Folgendes mitgeteilt:

Historische Bergrechtsgebiete Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover: 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. Bitte teilen Sie uns per Mail an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de mit Angabe des Grundbucheintrages mit, wenn in dem betreffenden Gebiet Salzabbaugerechtigkeiten existieren. Keine weiteren alte Rechte vorhanden: 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 eines Bergwerkseigentums. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Name	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Schwülper	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerze, Metallerze

- Baugrund/ Erdfallgefährdung

Im Untergrund des Standorts stehen nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) quartäre Lockergesteine, darunter folgend Gesteine der Unterkreide (Tonstein und Sandstein, anhand der Ergebnisse einer Tiefbohrung nahe des Standorts ca. 150 m mächtig) und darunter folgend lösliche Sulfatgesteine aus dem Zechstein an. Der Standort liegt unweit östlich einer Salzstockhochlage. Im Bereich der Salzstockhochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich, die auch die umliegenden Bereiche beeinflussen können. Durch die Verkarstung des Nebengebirges oder in das Nebengebirge eingedrungener Salze oder Sulfate, ist nicht auszuschließen, dass lokal auch Erdfälle außerhalb der Salzstockhochlage auftreten. Im Bereich des Standorts und im näheren Umfeld gibt es nach unserem Kenntnisstand keine Hinweise auf Subrosion und es sind uns im Gebiet bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sind dem Standort die Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

- Immissionsschutz

Von der Bundesautobahn 2 gehen Emissionen (u. a. Lärm, Schadstoffe) aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB 2 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht bei Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Der jeweilige Bauantragssteller hat selbst und auf eigene Kosten für entsprechenden Immissionsschutz zu sorgen. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger (Stellungnahme der **Autobahn GmbH des Bundes** v. 01.09.2021).

- Waldbelange

Das **Forstamt Südostheide** hat mit Schreiben vom 28.09.2021 darauf hingewiesen, dass ein größtmöglicher Abstand zum Wald einzuhalten ist. Da es sich hier um einen Laubwald bestehend aus Eiche handelt, ist darauf hinzuweisen, dass zur Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht und der Gefahrenabwehr ein Abstand von einer Baumlänge als Abstand anzunehmen ist. Wenn das aus Gründen der effektiven Raumnutzung nicht realisiert werden kann, wäre zur Entlastung des anliegenden Waldbesitzers in diesem Bereich eine Umkehr der Verkehrssicherungspflicht zulasten des Vorhabenträgers zu erwägen.

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.12.2020 bis 14.01.2021 durch Offenlage in der Gemeinde durchgeführt.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 07.12.2020 zur Stellungnahme bis zum 14.01.2021 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.09.2021 bis zum 04.10.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.09.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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, da das Gebiet ja bereits umgesetzt ist und besteht. Zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücksflächen bei Nachverdichtungen sind ggf. privatrechtliche Regelungen zu treffen. Baulücken schließen direkt an vorhandene Verkehrsflächen an.

8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Es besteht kein Erfordernis in die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet einzugreifen, da sämtliche Regelungen zur Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen wurden.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans beschränken sich auf die Abklärung der Kampfmittelbelastung im Plangebiet, die vor Baubeginn abzuklären ist. Die Oberflächenentwässerung ist ebenfalls vor Umsetzung durch Versickerung nachzuweisen oder in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn festzulegen.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurden in der Sitzung am 16.12.2021 durch den Rat der Gemeinde Schwülper unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Schwülper, den 13.01.22

Brinkmann
(Bürgermeisterin)

Siegel