Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle

Die Bürgermeisterin

info@gemeinde-schwuelper.de
Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Schloßstr. 8 A, 38179 Schwülper

12.12.2023

1) An die Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange

2) Nachbargemeinden
gem. § 2 (2) BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) "Höben", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Schwülper
- Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -
für das in der Anlage dargestellte Gebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schwülper stellt den o. g. Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift auf mit dem Ziel, im Osten der bestehenden Ortslage von Gr. Schwülper für einen bestehenden Bebauungszusammenhang den bauleitplanerischen Rahmen zeitgemäß anzupassen sowie die städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde umzusetzen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass zukünftige Nachverdichtungen bzw. Ersatzneubaten im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung stattfinden.

Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG abgeprüft.

Sie werden daher hiermit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und gebeten, sich **bis zum 17.01.2024** zu den von Ihnen zu vertretenden Belangen zu äußern und Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits **eingeleitete Planungen** und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können bzw. welchen **Umfang und Detaillierungsgrad die Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG** – als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung – aus der von Ihnen fachlich zu vertretenden Sicht haben sollte.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme direkt an: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig, die das Planverfahren für die Gemeinde koordiniert. Stellungnahmen können vorzugsweise auch per E-Mail an stadtplanung@dr-schwerdt.de gesendet werden.
Liegt bis zum Ende der Frist keine Stellungnahme vor, geht die Gemeinde davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen.
Wenn Sie weitere Unterlagen oder Informationen zu der Planung benötigen, setzen Sie sich bitte mit dem Büro Dr. Schwerdt in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.
.....
(Bürgermeisterin)

GEMEINDE SCHWÜLPER LANDKREIS GIFHORN

Anlagen

VERTEILER **Stand: § 13a/ § 4 (1) BauGB**
Bebauungsplan "Höben", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn
   ortsplanung@gifhorn.de + Papierexemplare 3-fach
2. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
   poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de
3. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
   poststelle@nlstbv.niedersachsen.de
4. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
   luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de (Unterlagen größer als DIN A 3 zusätzlich 1x Papierexemplar)
5. Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), NL Nordwest, Außenstelle Hannover, Gradestraße 18, 30163 Hannover
   FU-NOW-AS-H-Poststelle@autobahn.de
6. NLWKN – Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Rudolf-Steiner-Straße 5, 38120 Braunschweig
   Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de
7. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn
   info@wvgf.de
8. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
   toeb@regionalverband-braunschweig.de
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
   toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de
10. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
    gifhorn@remondis.de
11. Wintershall Dea Deutschland GmbH, Schülinger Straße 21, 27299 Langwedel
    plananfragen@wintershalldea.com
12. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover
    landabteilung@exxonmobil.com
13. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Pasteurallee 1, 30665 Hannover
    plananfragen@gasunie.de
14. Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover
    anfrage@neptuneenergy.de
15. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover
    landangelegenheiten@vermilionenergy.com
16. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V., Herrenstraße 6, 30159 Hannover
    info@lee-nds-hb.de
17. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück
    info@abwasserverband-bs.de
18. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig
    wsa-mlk-esk@wsv.bund.de
19. Aller-Ohre-Ise-Verband, Dannenbütteler Weg 100, 38518 Gifhorn
    sekretariat@aoi-verband.de
20. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenweg 1a, 38154 Königslutter
    nur Papierexemplar
21. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau
    Hubertus.Koehler@t-online.de
22. ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
    Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
    BST.Braunschweig.FG2@LWK-Niedersachsen.de
24. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
    foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
25. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
    T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de
26. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 2, 22297 Hamburg
    d.philipp@dfmg.de
27. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
    CRE-Germany_PM_SPO@dpdhl.com
28. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, KTB, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
    DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com
29. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover
    koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de
30. WOBCOM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg
    info@wobcom.de
31. LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
    info@lea-niedersachsen.de
32. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
    toeb.ni@bundesimmobilien.de
33. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
    poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
34. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover
    info@lnvg.de
35. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg
    netzplanung@lsw-netz.de
36. Nds. Landesforsten, Forstamt Unterlüß, Weyhäuser Straße 15, 29345 Unterlüß
    poststelle@nfa-unterlue.niedersachsen.de
37. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn, Am Schlossgarten 6, 38518 Gifhorn
    Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de
38. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
    kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de

39. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover
bpold.hannover@polizei.bund.de

40. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

41. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg
bauleitplanung@hwk-bls.de

42. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg
michael.wilkens@ihklw.de; jan.weckenbrock@ihklw.de

43. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig
info@fhbwe.de

44. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn
service@vlg-gifhorn.de

45. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
beate.rischer@bistum-hildesheim.de

46. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eßelkamp 4, 38518 Gifhorn
KA.Gifhorn@evlka.de

47. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn
Helmstedt@arbeitsagentur.de

48. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig
poststelle@sb-bs.niedersachsen.de

49. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn
poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de

50. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
fremdplanung@avacon.de@avacon.de

51. Avacon Wasser GmbH, Ohrsleber Weg 5, 38364 Schöningen
silke.tuster@avacon-wasser.de

52. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte-Ahlten
fremdplanung-zn@tennet.eu

53. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Ordnungs- und Standesamt, Hauptstraße 15, 38527 Meine
Arkadiusz.Szczesniak@papenteich.de

54. Samtgemeindebürgermeisterin als Örtliche Zivilschutzleiterin, über: Samtgemeinde Papenteich, Hauptstraße 15, 38527 Meine
Samtgemeindebuergermeisterin@papenteich.de

55. Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung, Hauptstraße 15, 38527 Meine
Dieter.Meister@papenteich.de

Sonstige Interessenverbände

IV1 KONU, Frau Stefanie Hillmann, Lüben 29, 29378 Wittingen
konu@gmx.de

IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de

IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de

Nachbargemeinden

N1 Stadt Braunschweig, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig
entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de

N2 Gemeinde Wendeburg, Am Anger 5, 38176 Wendeburg
wagner@wendeburg.de

N3 Gemeinde Adenbüttel, Thiberg 4a, 38528 Adenbüttel
gemeinde@adenbuettel.de

N4 Gemeinde Vordorf, Weststraße 13, 38533 Vordorf
info@vordorf.de

WA* 0,35 II OK 9m ED RH

WA* 0,35 II OK 9m ED RH

Höben

WA 0,35 I OK 9m ED

WA 0,35 I OK 9m ED

Höben 1. Änderung

WA 0,35 I OK 9m ED

WA 0,35 I OK 9m ED

WA 0,35 I OK 9m ED

WA1 0,35 II OK 9m ED RH

WA 0,35 I OK 9m ED

WA1 0,35 II OK 9m ED RH

A

L 321

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)

LGLN

0 10 20 30 40 50 100 m

N

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

Höben 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

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

MP 09.2023

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA / WA1 / WA* — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 12m — Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

RH — nur Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

A — Anliegerstraße

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

Höben 2. Änderung

Bebauungsplan

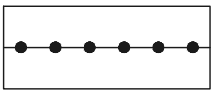
Stand: § 4 (1) BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe,
b) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Grundstücksgrößen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.2 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* wie folgt begrenzt, die Grundstücksfläche je Wohneinheit hat mindestens 250 m² zu betragen. Die Mindestgrundstücksgröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 600 m².

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Grundflächenzahlen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 30 % beschränkt.

3 Nebenanlagen
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 10, §§ 4, 12, 14 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den öffentlichen Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

Höben 2. Änderung

Stand: § 4 (1) BauGB

Bebauungsplan

4 Grünordnung
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort - und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.

4.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.

5.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster"/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,5. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

6 Ver- und Entsorgung
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Das anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet ist zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht.
b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Aus diesem Grund wird bei neuen Bauvorhaben die Beantragung einer Luftbildauswertung oder eine Oberflächensondierung empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete WA, WA1 und WA* im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höben". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach zugelassen. Zusätzlich sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA* Flachdächer zulässig.
Krüppelwalme sind allerdings so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

(2) Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung ≥ 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)

(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer geringeren Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.

(4) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/ Photovoltaik) genutzt werden.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.

(2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

(3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper

Höben 2. Änderung

Stand: § 4 (1) BauGB

Bebauungsplan

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

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Höben", 2. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: 11/ 2023
§§ 13a/ 3 (1)/ 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: 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**	**6**
2.1	Allgemeine Wohngebiete (WA und WA*) gem. § 4 BauNVO	6
2.2	Verkehrsflächen	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.4	Brandschutz	9
3.0	**Umweltbelange**	**9**
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	9
3.2	Altablagerungen	10
3.3	Immissionsschutz	11
3.4	Denkmalschutz	11
4.0	**Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**	**11**
5.0	**Flächenbilanz**	**12**
6.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**12**
7.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**13**
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
7.3	Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
8.0	**Verfahrensvermerk**	**13**

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 25.08.2023 rd. 7.500 Einwohner, wovon ca. 3.430 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. 25.000 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig).

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

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

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der bebauten Ortslage von Groß Schwülper zwischen der Hauptstraße (L 321) und der Heinrichstraße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst, es handelt sich um den vorhandenen Siedlungsbereich von Groß Schwülper. Von der Planaufstellung ist ein bereits vorhandenes Wohngebiet betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches bauliche Nachverdichtungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen und das Areal in die aktuelle Systematik städtebaulicher und gestalterischer Vorstellungen der Gemeinde einzugliedern.

Nördlich grenzt an das Plangebiet mit der Landesstraße eine Hauptverkehrsstraße (Kap. IV 1.4 (2)) an. Nordöstlich verläuft eine Rohrfernleitung für Gas (Kap. IV 3.3 (3)) und ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (Kap. III 2.5.2 (6)). Aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches sind aber keine Auswirkungen zu erwarten.

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 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 mit dem Stand der 11. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.04.2023 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dar, insofern besteht Kongruenz mit dem Bebauungsplan, der Allgemeine Wohngebiete ausweist, somit ist eine Berichtung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der „Urplan“ „Höben“ wurde am 26.03.1971 rechtskräftig und wies das Areal erstmalig als Allgemeines Wohngebiet aus. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen beschränkte sich der Bebauungsplan auf die Vorgabe großzügiger Baufenster, maximal zwei Vollgeschosse und Geschossflächenzahlen von 0,5 bis 0,8. Damit ist auch klar, dass die bisher entstandene Bebauung vor Ort deutlich hinter der damals eröffneten Bebauungsdichte zurückgeblieben ist. Unter Bezugnahme auf angestrebte Entwicklungen in dem Plangebiet, möchte die Gemeinde die Festsetzungen nun deutlich differenzieren und dem entstanden Gebietscharakter Rechnung tragen.

Mit der 1. Änderung (30.06.2006 in Kraft getreten) wurde ein geplanter Spielplatz für eine Nachverdichtung freigegeben, die Vorgaben zur baulichen Inanspruchnahme konkretisiert und der Nutzungskatalog eingeschränkt um das Wohnen störende Nutzungen auszuschließen.

Mit der Planung soll gewährleistet werden, dass zukünftige Nachverdichtungen aber auch Ersatzneubauten unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden. Damit wird auch sichergestellt, dass Potentiale für die Innenentwicklung unter den Gesichtspunkten aktueller Planungsstandards zur Verfügung stehen.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden dabei z.T. aus dem baulichen Bestand abgeleitet aber auch den Vorstellungen der Gemeinde zur städtebauliche Gliederung des Areals unterworfen. Der Umfang der Versiegelung beläuft sich insgesamt durch die planungsrechtlichen 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 kann auch deshalb Anwendung finden, da nur Flächen im Innenbereich einbezogen werden und die Planaufstellung der planerischen Absicherung von Nachverdichtungspotentialen unter Aspekten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient.

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.

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 westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper in einer Entfernung von ca. 300 m.

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.

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 für diesen Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgefüges von Groß Schwülper geregelt.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Osten der bestehenden Ortslage von Gr. Schwülper für einen bestehenden Bebauungszusammenhang der bauleitplanerische Rahmen zeitgemäß sowie an die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde angepasst werden, damit Nachverdichtungen bzw. Ersatzneubaten in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen.

Die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung der Bauteppiche besteht bereits, da es sich um die bebaute Ortslage handelt. Das Baugebiet ist umgesetzt. 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 ist eine signifikante Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Groß Schwülper nicht anzunehmen. Im Gegenteil unter Bezugnahme auf die Konkretisierung der Festsetzungen, ist rein planungsrechtliche mit einer Reduktion der Versiegelungsmöglichkeiten zu rechnen. Sollte es dennoch zu zusätzlichen Überbauungen in Gegenüberstellung mit dem Ausgangszustand kommen, ist es das Ziel, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, 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.

Immissionen, insbesondere von den angrenzenden Verkehrswegen und teilweise gewerblichen Nutzungen sind auf die Bestandssituation abzustellen, an der durch die Planung keine grundsätzliche Änderung herbeigeführt wird, was den Gebietscharakter und den Schutzanspruch des Plangebietes betrifft. Es ist davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht vorliegen.

Die Gemeinde erlässt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift, um den Gestaltungsspielraum für die Hauptbaukörper und Einfriedungen entsprechend dem vorhandenen Ortsbild einzuschränken und die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze zu regeln.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr sind ausschließlich positive Effekte hierdurch für die Gemeinde zu erwarten, da der planerische und gestalterische Rahmen für die bauliche Entwicklung dieses Areals konkretisiert und zeitgemäß auf die Bedürfnisse und Siedlungsstrukturen hin angepasst wird.

Durch den Bebauungsplan ist zwar nicht mit einer signifikanten Zunahme der Versiegelungen zu rechnen, allerding können im Zuge des Planvollzugs geringfügige Zunahme auch nicht ausgeschlossen werden. 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.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im Osten von Gr. Schwülper für das vorhandene Gebiet am Höben eine städtebauliche Neuregelung anhand des bestehenden Bebauungszusammenhangs sowie hinsichtlich aktueller Planungsstandards vorgenommen werden, sodass die zukünftige städtebauliche Entwicklung geordnet stattfindet.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 6,97 ha große Gebiet Neuregelungen für die Maße der baulichen Nutzungen vorgenommen. Der Gebietscharakter soll dabei erhalten bleiben.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, WA1 und WA*) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet auch weiterhin für eine überwiegende Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten wird die bereits bestehende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Einzig die normalerweise zulässigen Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften sowie durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen, da hierdurch erfahrungsmäßig häufig Konflikte im Zusammenhang mit Wohnbebauung auftreten. Außerdem geschieht dieser Ausschluss mit Hinblick auf andere Bereiche der Ortslage, für derlei Ausschlüsse nicht bestehen und auf die mit den entsprechenden Nutzungen ausgewichen werden kann.

Die Grundstücke entlang der Hauptstraße und der Heinrichstraße sollen nach dem Willen der Gemeinde aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Prägung dieser Straßenzüge auch für die Nutzung durch Bauformen geöffnet bleiben, die eine stärkere Verdichtung zulassen. Zu diesem Zweck wird mit maximal zwei Vollgeschossen ein höheres Maß an baulicher Nutzung zugelassen als für den zentralen Bereich des Baugebietes. Damit bestehen hier geringere Hürden für die Umsetzung von Mehrfamilien-

und Reihenhäusern, ohne dabei den gewünschten Charakter eines locker bebauten Wohngebietes zu konterkarieren.

Außerdem entsprechen die städtebaulichen Werte in weiten Teilen bereits dem vorhandenen Zustand der Inanspruchnahme, eine Schlechterstellung soll weitgehend vermieden werden. Zusätzlich sollen hierdurch im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Spielräume für Nachverdichtungen eröffnet werden.

Als weitere Begrenzung der baulichen Nachverdichtung und um in diesen Bereichen der lockeren Bebauung einer dörflichen Ortslage Rechnung zu tragen, wird bestimmt, dass die Flächen von Grundstücken mindestens 600 m² und je Wohneinheit mindestens 250 m² zu betragen haben. Damit baut die Gemeinde einer dem Plangebiet unangemessenen hohen Verdichtung vor.

Für den zentralen Bereich des Plangebietes, der nur von der Gemeindestraße Höben erschlossen wird, beabsichtigt die Gemeinde hingegen, den vorhandenen, lockeren Bebauungscharakter überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäuser in geltendes Bauplanungsrecht zu überführen. Aus diesem Grund sind hier maximal ein Vollgeschoss sowie Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies entspricht überwiegend vorgefundenen Charakter des inneren Areals, der erhalten werden soll.

Zur Unterstützung des aufgelockerten Charakters des Baugebiets wird außerdem bestimmt, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. auf 30 % beschränkt ist.

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise, die dem Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche.

Die Gemeinde möchte auch, dass der Bauleitplan zulässigen Nachverdichtungen im Rahmen der Einhaltung der Versiegelungszahlen oder Ersatzneubauten nicht im Wege steht. Zu diesem Zweck sowie in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über Baugrenzen definiert, die mit 3 m nur den Mindestabstand zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Bereichen einhalten. Die Regelungen zu den seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke an der Heinrichstraße und der Hauptstraße sowie der westliche Bereich des Planareals, gegenüber vorhandenen hofstellenartigen, älteren Bebauungsstrukturen. Hier sollen Hauptanlagen zur Fassung der Straßenräume und Aufnahme vorhandener Fluchten bzw. als Zäsur gegenüber einer abweichenden Gebietsstruktur zukünftig ein Abstand von 5 m einhalten. Auf den Einschluss von Nebenanlagen, mit der Wirkung von Hauptanlagen gegenüber Erschließungen, in diese Regelung wird hingewiesen.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, erfolgt eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen, dass nach geltendem Recht durch die Landesbauordnung Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Schotterflächen, Steingärten und andere Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen gelten nicht als solche Grünflächen und sind auf die überbaute Fläche anzurechnen.

Zur Unterstützung dieser Regelung sowie aus verkehrssicherheitsrechtlicher Sicht hält es die Gemeinde für geboten, Nebenanlagen, welche die Wirkung von Hauptanlagen entfalten können (Garagen und Carports) gegenüber der öffentlichen Erschließungsseite der Grundstücke außerhalb der Baugrenzen auszuschließen. Die Regelungen zu den nicht öffentlichen seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt.

Auch wenn nicht von Neuversiegelungen im erheblichen Umfang auszugehen ist, sind zur Eingrünung sowie zum Ausgleich dennoch entstehender Eingriffe 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 Gr. Schwülper sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Gr. Schwülper geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Gr. Schwülper in diesem Areal sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung.

Ebenfalls um die lokalen Eingriffe zu minimieren und im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel Anpassungen vorzunehmen, wird festgelegt, dass private Wege und Fahrflächen mit einem versickerungsfähigen Pflaster auszugestalten sind, welches im Ergebnis zu einem maximalen Abflussbeiwert von diesen Flächen von 50 % führt. Um die Funktionsfähigkeit langfristig zu gewährleisten, enthalten die Festsetzungen Vorgaben zur Pflege sowie zur Erstellung eines ausreichend dimensionierten Sickerraumes.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die bereits umgesetzten Bauteppiche sind durch die bestehenden Straßen grundsätzlich erschlossen. Die bestehenden Straßen werden daher nur als Verkehrsflächen erfasst. Die vorhandenen Fußwege und Anliegerstraßen bzw. Stichwege werden ebenfalls in die Festsetzungen im vorhandenen Umfang übernommen.

Die Erschließung möglicherweise durch Teilungen oder Zusammenlegungen entstehender, hinterliegender Grundstücksflächen kann auf der Grundlage privatrechtlicher Regelungen vorgenommen werden.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Rahmen von wesentlichen Veränderungen oder Ersatzneubauten sind die erforderlichen privaten Stellplätze durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

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

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. Weitere bauliche Anlagen können hier eingebunden werden.

Primär soll zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Sollte das das aufgrund der Rahmenbedingungen auf den Flächen nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung vorzusehen.

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.

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. 6,97 ha. Im Umfang von 6,03 ha werden bestehende Wohngebiete sowie ca. 0,94 ha vorhandene Verkehrsflächen erfasst. Auch wenn das Baugebiet weitgehend umgesetzt ist und rein planungsrechtlich mit der vorliegenden Änderung eher eine Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten einhergeht, ist durch die planerische Neufassung davon auszugehen, dass es im Zuge der weiteren Nutzung zu einer Zunahme der Überbauung durch mögliche Nachverdichtungen oder größere Ersatzneubauten kommt. Dies ist vor allem auch in Hinblick auf zeitgemäße Wohnansprüchen und Bauweisen zu erwarten. Diese werden sich allerdings unter Berücksichtigung der vorhandenen Inanspruchnahme im überschaubaren Rahmen bewegen und können auch nicht konkret abgeschätzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden dabei nicht nur aus dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Nutzungszweck abgeleitet, sondern auch aufgrund einer städtebaulichen Vorstellung der Gemeinde für das Gebiet entsprechend einer Gliederung bestimmt.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von 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, auf die durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Es ist davon auszugehen, dass

aufgrund des vorgeschriebenen Grünflächenverhältnisses zu Bebauungen und den Pflanzvorgaben bei neuen Anlagen, kein Biotopverlust zu befürchten ist.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind, wie bereits beschrieben, 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 Maßnahmen zur Verwendung von Ökopflaster werden sich ebenfalls positiv auf die naturräumlichen Schutzgüter auswirken.

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

Die 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 und/oder Ersatzneubauten 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.

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.

Dennoch befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem Verunreinigungen des Bodens durch Überschwemmungen der Oker oder Schichtenwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, die eine Belastung bspw. durch Schwermetalle auszulösen im Stande wären. Da die Nutzung aber im Bestand vorhanden ist, durch die Planung keine Änderung des Gebietscharakters herbeigeführt wird und der Gemeinde keine diesbezüglichen Probleme gemeldet wurden oder bekannt sind, werden vorauseilende Maßnahmen an dieser Stelle nicht erforderlich.

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. Die Lärmbelästigung wird sich auch weiterhin nutzungsbedingt auf wohngebietstypischem Niveau bewegen.

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 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Groß Schwülper. 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 Dacheindeckungen und Einfriedungen sowie regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Gr. Schwülper sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften Hauptgebäude mit einem bis zu zwei Vollgeschossen und häufig ausgebauten Dachgeschossen entstanden. Die gebietstypischen Dachformen umfassen geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer) sowie Flachdächer. Ausgenommen hiervon ist der Bereich an der Heinrichstraße (WA1), hier gehören Flachdächer nicht zu den üblichen Dachformen und werden daher weiterhin als unüblich ausgeschlossen. Die Materialwahl bei stark geneigten Dächern ist aufgrund der Sichtbarkeit auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf die ortstypischen Rot-, Braun- und Schwarz 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 mit Hinblick auf die siedlungsprägende Wirkung dieses Areals zu 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 Groß Schwülper 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
Allgemeine Wohngebiete	6,03 ha	84 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (ca. 46 %)	2,77 ha	40 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (54 %)	3,26 ha	46 %
Verkehrsflächen	0,94 ha	14 %
Planbereich	**6,97 ha**	**100 %**

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

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

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Zusätzlich lagen die Unterlagen für diesen Zeitraum in der Gemeindeverwaltung aus. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ..... angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Frist aufgefordert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurden mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... veröffentlicht.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeisterin)

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

Vorprüfung des Einzelfalls

gem. § 7 Abs. 1 UVPG zum Bebauungsplan der Innentwicklung

"Höben", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB
11/2023

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: M. Sc. Lindenlaub
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Arbeitsgrundlage: "Unverbindliche Arbeitshilfe zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)" des Niedersächsischen Umweltministeriums
(Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde vom Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W Schwerdt anhand der Auswertung einschlägiger Planwerke und von Vor-Ort-Bestandsaufnahmen durchgeführt.)

Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien überschlägig zu beschreiben. Es sind dabei nur die Merkmale und Wirkungen zu beschreiben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Kriterien	**überschlägige Angaben zu den Kriterien** hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau
1.1 Größe des Vorhabens Wird ein Prüfwert für Größe oder Leistung (gemäß Anlagen 1 zum UVPG / NUVPG) für das Projekt überschritten? Welche Flächen werden vom Vorhaben benötigt (einschl. aller Nebeneinrichtungen)? Ggf. Angaben zur Anzahl u. Ausmaß von Bauwerken, zu Kapazitäten, Produktionsmengen, Stoffdurchsatz und gleichartige Angaben zu sonstigen Größen- und Leistungsmerkmalen	Mit der vorliegenden Planung soll im Osten der bestehenden Ortslage von Groß Schwülper für einen bestehenden Bebauungszusammenhang der bauleitplanerische Rahmen zeitgemäß sowie an die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde angepasst werden, damit Nachverdichtungen bzw. Ersatzneubaten in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen. Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet nach wie vor für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten, wird die für das bereits bebaute Areal als Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffene Charakterzuweisung fortgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 6,97 ha (0,94 ha Verkehrsfläche, 6,03 ha Wohngebiete). Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch Grundflächenzahlen von 0,35 inkl. Überschreitung durch Nebenanlagen, die auf 30 % begrenzt ist, geregelt. Rein theoretisch ist eine Versiegelung von insgesamt 3,71 ha (2,77 ha Wohngebiete, 0,94 ha Verkehrsfläche) Gegenstand des Bebauungsplans. Das Baugebiet besteht aber nicht nur bereits, die Festsetzungen bleiben zusätzlich hinter den Versiegelungsmöglichkeiten des Urplans zurück. Da die planungsrechtlich zulässige Versiegelung durch Hauptanlagen, den in

	§ 13a Baugesetzbuch über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² überschreitet, wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG erforderlich. Das Vorhaben an sich entfaltet keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls/ standortbezogene Untersuchung. Die weitere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird über ein- bis maximal zwei Vollgeschosse, Höhenbegrenzungen von 9 m und Baugrenzen bestimmt, um den nachbarschützenden Belangen Rechnung zu tragen bzw. vorhandenen Fluchten und Straßenräume aufzunehmen. Offenkundige Baulücken für Nachverdichtungen existieren nicht im Plangebiet. Es ist aber davon auszugehen, dass durch Ersatzneubauten unter Bezugnahme auf die Festsetzungen und der vorhandenen Bebauung zusätzliche Wohneinheiten entstehen können, die aber nicht zu beziffern sind.
1.2 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt **Fläche**: Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Veränderung der Nutzungsstrukturen; **Boden**: Umfang einer Inanspruchnahme durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen; **Wasser**: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser; **Natur und Landschaft**: Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben.	Nutzbare Fläche stellt grundsätzlich ein begrenztes und somit schützenswertes Gut dar. Vorhabenträger haben darzulegen, dass die Inanspruchnahme von Fläche zu Erreichung von Planungszielen unerlässlich ist. Die vorliegende Planung der Gemeinde betrifft Flächen im Innenbereich, um die zukünftige bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken und das Planungsrecht an aktuelle Standards anzupassen. Die beabsichtigten Grundflächenzahlen (s.o.) ermöglichen eine Gesamtversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten zusätzlich der Verkehrsflächen von maximal rd. 3,71 ha, die allerdings im Bestand umgesetzt sind. Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Eine Zunahme der Überbauung im Geltungsbereich ist nicht zu erwarten, da planungsrechtlich eine Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten vorgenommen wird. Allerdings kann durch die planerische Neuordnung eine Zunahme der baulichen Nutzung gegenüber dem Ist-Zustand auch nicht ausgeschlossen werden. Möglicherweise zusätzlich entstehende Versiegelungen werden sich aber auf jeden Fall in einem überschaubaren Umfang bewegen, sodass hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

	Da es sich um den vorhandenen Siedlungsbereich von Groß Schwülper handelt, besteht keine hohe Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft, dies entspricht auch der Auswertung der einschlägigen Planwerke.
1.3 Abfallerzeugung Welche Abfälle und Abwässer werden voraussichtlich anfallen? Klassifikation der Abfälle gemäß WHG, KrW-/AbfG, jeweils hinsichtlich Art und Umfang. (überwachungsbedürftig, wassergefährdend etc.) Art der geplanten Entsorgung.	Die angesprochenen Abfälle fallen voraussichtlich nicht an. Das anfallende Oberflächenwasser ist im möglichen Umfang auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Niederschlagsspitzen, die nicht versickert werden können, sind in geeigneten Retentionsbauwerken zurückzuhalten und zeitlich verzögert abzugeben. Der Überlauf wird in das Kanalnetz angeschlossen.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen Welche Stoffe werden voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittiert? Ist mit dem Vorhaben möglicherweise eine deutlich wahrnehm- bzw. messbare, Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen Geräusche, ionisierende Strahlungen, Elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen, Gerüche, verbunden? Sind Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier möglich? (Art und Weise, Umfang?) Welche der in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffe werden voraussichtlich in welchem Umfang emittiert?	Der Bebauungsplan ordnet die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein bestehendes Wohngebiet neu. Die durch das Wohnen geprägte Nutzung löst daher kein immissionsschutzrechtliches Problem aus. Unter Bezugnahme auf Veränderungen der Verkehrsströme ist ebenfalls nicht mit signifikanten Beeinträchtigungen zu rechnen. Weitere Beeinträchtigungen, die vom Vorhaben ausgelöst werden könnten, sind darüber hinaus nicht erkennbar.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang mit, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStofV, wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG oder radioaktiven Stoffen? Unfall-/ Störfallrisiken, z. B. bei der Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen; Wenn ja: In welchem Umfang jeweils?	Unfallrisiken insbesondere mit Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien werden von der Planung durch die planerische Neuordnung der bestehenden Wohngebiete nicht ausgelöst.

Standort der Vorhaben

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs-Qualitäts- und Schutzkriterien zu beurteilen. In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit gleichartigen Vorhaben, zumindest insoweit sie offensichtlich sind.
Der Standort des Vorhabens ist durch die Standortmerkmale zu beschreiben, die für die Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Kriterien	**Betroffenheit** (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
2.1. Nutzungskriterien Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere der Flächen für (Wohn-) Siedlungen und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- oder Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung; Sind in der Umgebung andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens bekannt? Welche diesbezüglichen oder sonstigen Vorbelastungen sind bekannt oder zu besorgen? Sind kumulative Wirkungen möglich (Art und Intensität)?	Art und Umfang: Daten aus der Vor-Ort-Bestandsaufnahme vom Juli 2023: Das Wohngebiet ist bereits umgesetzt bzw. in Form von Gebäuden, Verkehrsflächen und Wegen versiegelt. Ca. 30% bis 40% gestalten sich als Hausgärten. Signifikante, für die Umwelt relevanten Strukturen befinden sich darüber hinaus nicht im Plangebiet. Die Umgebung des Plangebietes wird durch den vorhandenen Siedlungsraum von Schwülper, durch Wohnbebauung, Märkte sowie durch den Straßenraum geprägt. Auswirkungen auf das Plangebiet sind von untergeordneter Bedeutung. Eine kumulierende Wirkung in Hinblick auf das Vorhaben ist nicht erkennbar.
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum), Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des **Bodens** Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion; Stoffliche Belastung der Böden; **Wasser**beschaffenheit: Ökologischer und chemischer Zustand, Situation von Hydraulik/Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente **Grundwasser**beschaffenheit (Qualität), -Hydrologie, Grundwassermenge und Stand	Art und Umfang: Die Hausgärten im Plangebiet besitzen eine niedrige bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die verbleibenden Flächenanteile haben aufgrund der Überprägung, Versiegelung und Nutzung nur eine sehr geringe bis gar keine Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter. Für das Landschaftsbild ist das Plangebiet nicht von Bedeutung. Der natürliche Boden ist im Bereich der Nutzung durch den Menschen stark überprägt. Altablagerungen oder Altlasten sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand allerdings nicht zu erwarten, es kann aber eine Belastung durch Schwermetalle aufgrund der Bergbauproblematik über Schwemm- oder Schichtenwasser von der Oker nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Untersuchungen zur Beschaffenheit des Wassers und der Luft wurden nicht durchgeführt. Das Grundwasser im Plangebiet ist durch die umfangreichen

Luftqualität, z.B. Kurgebiete	Überbauungen ebenfalls als bereits erheblich beeinträchtigt anzusehen. Im Hinblick auf die Lufthygiene wird durch das Verkehrsaufkommen auf den Straßen nur von einer mäßig belasteten Situation ausgegangen.
Kriterien	**Betroffenheit** (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
2.3 Schutzkriterien	
2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG bzw. Gebiete, welche die Landesregierung dem Bund zur Weiterleitung an die Europäische Kommission benannt hat	Art und Umfang: Westlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet, im Bereich der Überflutungsflächen der Okeraue das FFH-Gebiet "Aller (Mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU 3021-331).
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Art und Umfang: Westlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet, im Bereich der Überflutungsflächen der Okeraue das Naturschutzgebiet "Nördliche Okeraue zwischen Hülperode und Neubrück" (NSG BR 00099).
2.3.3 Nationalparke	Art und Umfang: Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.
2.3.4 Biosphärenreservate	Art und Umfang: Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.
2.3.5 Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	Art und Umfang: Westlich in einer Entfernung von ca. 1.000 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Okeraue und angrenzende Landschaftsteile" (LSG PE 00007).
2.3.6 Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG	Art und Umfang: Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.
2.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG	Art und Umfang: Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.
2.3.8 Besonders geschützte Biotope und besonders geschütztes Feuchtgrünland gemäß § 30 b BNatSchG	Art und Umfang: Westlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet, im Bereich der Überflutungsflächen der Okeraue ein Gebiet an, welches aufgrund der landesweiten Biotopkartierung (1984-2004) als wertvoller Bereich (Naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer (SEA), Sommerwarme Flüsse (FFb), Nährstoffreiches Feuchtgrünland (GFd), Mesophiles Grünland (GMa), Nährstoffreiche Niedermoore und Sümpfe (NSc) zu charakterisieren ist und außerdem für Brutvögel von Bedeutung ist.

2.3.9 Wallhecken gemäß § 29 BNatSchG	Art und Umfang: Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.
2.3.10 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen	Art und Umfang: Nordöstlich grenzt – jenseits der Verkehrswege – die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes (WSG – 03151546102 – 002) Groß Schwülper an das Plangebiet an. Dieses ist ebenfalls Bestandteil des Trinkwasserprioritäten-Programms. 200 m südwestlich verläuft entlang der Okerniederungen das Überschwemmungsgebiet (UESG-Verordnungsflächen Oker-1) bzw. das Risikogebiet der Oker.
2.3.11 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien	Art und Umfang: Daten im Hinblick auf Feinstaubbelastungen etc. bestehen nicht. Aufgrund der aktuellen Nutzungen des Plangebietes und seiner Umgebung sind Überschreitungen der gemeinschaftlichen Grenzwerte unwahrscheinlich.
2.3.12 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (vgl. hierzu die Inhalte der Regionalen Raumordnungsprogramme)	Art und Umfang: Die Gemeinde Schwülper besitzt grundzentrale Teilfunktionen (RROP) und zählt nicht zu den verdichteten Gebieten. Dem zentralen Ortsteil Groß Schwülper kommt dabei die tragende Rolle zu. Hier ist eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen.
2.3.13 Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Art und Umfang: Objekte, die denkmalrechtlich von Belang sind, befinden sich nicht Plangebiet oder im Auswirkungsbereich.

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Die nachfolgende Matrix kann dabei helfen, die nun erforderliche Bewertung vorzunehmen. Je nach Fallgestaltung können die Kriterien einzeln oder im Zusammenwirken die Erheblichkeit und damit die UVP-Pflicht begründen.

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	**Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit**
Boden	Geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades, dadurch Verringerung der Natürlichkeit des Schutzgutes.	Da das Plangebiet bereits bebaut ist, werden nur geringfügige Versiegelungen von der Planung ausgelöst. Planungsrechtlich geht von der Änderung sogar eine Reduktion der Versiegelungsmöglichkeiten einher. Dennoch ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der Überplanung zu weiteren Versiegelungen im Plangebiet kommt. Diese Auswirkungen treten mit der Realisierung des Vorhabens ein und sind von Dauer. Aufgrund des geringen Umfangs zusätzlicher Versiegelungen ist planbedingt nicht von einem grenzüberschreitenden Charakter auszugehen.
Fläche	Verlust an Fläche ist nicht festzustellen.	Die vorliegende Planung der Gemeinde überplant Flächen im Innenbereich, um die zukünftige Entwicklung städtebaulich neu zu ordnen. Auf dieser Grundlage wird der Verlust von Fläche durch die Änderung nicht hervorgerufen.
Wasser	Geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades, dadurch Verringerung der Natürlichkeit des Schutzgutes.	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es wird durch die Planung nur geringfügige zur Zunahme von Versiegelungen kommen. Diese Auswirkungen treten mit der Realisierung des Vorhabens ein und sind von Dauer. Aufgrund des geringen Umfangs zusätzlicher Versiegelungen ist planbedingt nicht von einem grenzüberschreitenden Charakter auszugehen. Zudem weist der Bebauungsplan zur Minimierung des Eingriffs die Regelung auf, dass ein möglichst großer Teil des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken zu versickern ist, was die negativen Folgen auf das Grundwasser minimieren sollte. Wasserrechtliche Belange darüber hinaus werden durch die Planung nicht berührt.

Luft/ Klima	Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch zusätzliche Bewohner/ Nutzungen, dadurch Zunahme von Abgasen. Zunahme von Versiegelung – Mikroklima.	Eine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und er weiteren Ortslage ist mit Hinblick auf das Vorhaben auszuschließen. Durch die geringe Vorbelastung ist von der Entstehung einer Belastungssituation auszugehen. Es ist durch die Planänderung von der Entstehung weitere Nachverdichtungen auszugehen, die geregelt werden sollen. Gegenüber der bestehenden Situation wird der Grünflächenanteil also gegenüber Versiegelungen zurückgehen. Allerdings sind erhebliche Beeinträchtigungen hierdurch nicht zu erwarten.
Tiere	Überbauung von Lebensräumen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dadurch Verringerung der Natürlichkeit.	Die Auswirkungen treten mit der Realisierung des Vorhabens ein und sind von Dauer. Im Plangebiet wurden nur Flächen ohne besondere Bedeutung für den Artenschutz vorgefunden, da es sich um die bebaute Ortslage von Groß Schwülper handelt. Wesentliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.
Pflanzen	Überbauung von Lebensräumen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dadurch Verringerung der Natürlichkeit.	Die Auswirkungen treten mit der Realisierung des Vorhabens ein und sind von Dauer. Im Plangebiet wurden nur Flächen ohne besondere Bedeutung für Pflanzen und Pflanzengemeinschaften vorgefunden, da es sich um die bebaute Ortslage von Groß Schwülper handelt. Seltene Biotoptypen und damit auch Vermutungsflächen für selten Floraarten wurden nicht festgestellt. Wesentliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.
Landschaft	Umwandlung von zumindest bisher nicht versiegelten Biotopstrukturen in bebaute Grundstücke	Die Auswirkungen treten mit der Realisierung des Vorhabens ein und sind von Dauer. Da Das Plangebiet aber schon im vorhandenen Zustand keine Bedeutung für die Landschaft aufweist, da es sich um die bebaute Ortslage handelt, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.
Kultur-/Sachgüter	Baudenkmale oder Bodendenkmale existieren nicht im Betrachtungsgebiet. Für das Sachgut der Flächen für Wohnraum tritt keine Veränderung ein.	Es wurden im Zuge der Planerstellung keine Boden- oder Baudenkmale im Betrachtungsraum des Plangebietes festgestellt oder mitgeteilt, sodass die Betroffenheit denkmalschutzrechtlicher Belange nicht zu besorgen ist. Im Zuge der Planung wird für ein bestehendes Wohngebiet die zukünftige Entwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten neu geordnet und an aktuelle Planungsstandards angepasst. Die Gemeinde erwartet sich hierdurch auch Nachverdichtungen. Insofern ist hinsichtlich des Schutzgutes Wohnflächen von einer Verbesserung auszugehen.

Mensch	Immissionen aus dem Plangebiet oder die auf problematische Weise auf das Areal einwirken werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.	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. Die Lärmbelästigung wird sich auch weiterhin nutzungsbedingt auf wohngebietstypischem Niveau bewegen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf dieser Grundlage nicht zu erwarten.

Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Groß Schwülper. Mit der vorliegenden Planung soll im Osten der bestehenden Ortslage von Gr. Schwülper für einen bestehenden Bebauungszusammenhang der bauleitplanerische Rahmen zeitgemäß sowie an die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde angepasst werden, damit Nachverdichtungen bzw. Ersatzneubaten in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen. Das Plangebiet ist umgeben von der bebauten Ortslage, sensible Strukturen sind im Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Auch wenn das Baugebiet weitgehend umgesetzt ist und rein planungsrechtlich mit der vorliegenden Änderung eher eine Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten einhergeht, ist durch die planerische Neufassung davon auszugehen, dass es im Zuge der weiteren Nutzung zu einer Zunahme der Überbauung durch mögliche Nachverdichtungen oder größere Ersatzneubauten kommt. Dies ist vor allem auch in Hinblick auf zeitgemäße Wohnansprüchen und Bauweisen zu erwarten. Diese werden sich allerdings unter Berücksichtigung der vorhandenen Inanspruchnahme im überschaubaren Rahmen bewegen und können auch nicht konkret abgeschätzt werden. Aufgrund des geringen Umfangs der Planauswirkungen des Plangebietes und der bestehenden Ausgangssituation, die anzunehmen sind, sind die Auswirkungen der Planung in der Hauptsache nicht als erheblich zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in Bezug auf die Schutzgüter Wasser und Boden durch hinzukommende Versiegelungen zu erwarten, die allerdings durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan (grundstücksbezogene Anpflanzungen und Oberflächenwasserbewirtschaftung) auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.
Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet.

UVP erforderlich? (ja / nein): nein

Gemeinde Schwülper, November 2023