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

An die berührten Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. beigefügtem Verteiler

Bebauungsplan "Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Landkreis Gifhorn
- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 16.11.2023 den Entwürfen unter Berücksichtigung der zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Vertreter öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt und die Veröffentlichung des Bauleitplanes mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Zudem wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die betroffenen Umweltbelange wurden überschlägig abgeprüft.

Dauer der Veröffentlichung sowie die Internetadresse gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB entnehmen Sie bitte beiliegender Bekanntmachung.

Hiermit werden Sie gebeten, innerhalb der Dauer der Veröffentlichung Stellungnahmen aus Sicht der von Ihnen zu vertretenden Belange vorzubringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gem. §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben.

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/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB "Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift Gemeinde Schwülper, Ortschaft Rothemühle, 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. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
   toeb@regionalverband-braunschweig.de
8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
   toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de
9. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
   gifhorn@remondis.de
10. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover
    landangelegenheiten@vermilionenergy.com
11. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V., Herrenstraße 6, 30159 Hannover
    info@lee-nds-hb.de
12. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück
    info@abwasserverband-bs.de
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig
    wsa-mlk-esk@wsv.bund.de
14. ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
    Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
15. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
    foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
    T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de
17. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 2, 22297 Hamburg
    d.philipp@dfmg.de
18. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
    CRE-Germany_PM_SPO@dpdhl.com
19. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, KTB, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
    DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com
20. WOBCOM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg
    info@wobcom.de
21. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
    toeb.ni@bundesimmobilien.de
22. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
    poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
23. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover
    info@lnvg.de
24. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg
    netzplanung@lsw-netz.de
25. Nds. Landesforsten - Forstamt Unterlüß, Weyhäuser Straße 15, 29345 Unterlüß
    poststelle@nfa-unterlue.niedersachsen.de
26. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn, Am Schlossgarten 6, 38518 Gifhorn
    Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de
27. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg
    michael.wilkens@ihklw.de; jan.weckenbrock@ihklw.de
28. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig
    info@fhbwe.de
29. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn
    service@vlg-gifhorn.de
30. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
    beate.rischer@bistum-hildesheim.de
31. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eyßelkamp 4, 38518 Gifhorn
    KA.Gifhorn@evlka.de
32. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn
    Helmstedt@arbeitsagentur.de
33. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig
    poststelle@sb-bs.niedersachsen.de
34. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn
    poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de
35. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
    fremdplanung@avacon.de@avacon.de
36. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Ordnungs- und Standesamt, Hauptstraße 15, 38527 Meine
    Arkadiusz.Szczesniak@papenteich.de

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

38. 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

Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle

Die Bürgermeisterin

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

Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8A, 38179 Schwülper

Bekanntmachung

Bebauungsplan "Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle, Landkreis Gifhorn
- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 16.11.2023 den Entwürfen unter Berücksichtigung der zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Vertreter öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt und die Veröffentlichung des Bauleitplanes mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Ziel der Aufstellung ist es, im südlichen Bereich der Ortslage von Rothemühle, zwischen dem Suhkamp und dem Mühlenweg den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern und zukünftige Entwicklungen sowie Nachverdichtungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans der Innentwicklung mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 zweiter Halbsatz die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

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 überschlägig abgeprüft.

Die Entwürfe des Bauleitplans mit den Begründungen und der Umweltverträglichkeitsprüfung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

13.12.2023 bis einschl. 17.01.2024

auf der Internetseite www.gemeinde-schwuelper.de veröffentlicht. Zusätzlich liegen die Unterlagen in diesem Zeitraum im Gemeindebüro in der Verwaltung der Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8A in 38179 Schwülper während der Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

Innerhalb der o. g. Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde vorgebracht werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Schwülper, den 27.11.2023

Die Bürgermeisterin

i.V. .....
(Brinkmann)

GEMEINDE SCHWÜLPER LANDKREIS GIFHORN

ausgehängt: 05.12.2023

abgenommen: .....

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle
Landkreis Gifhorn

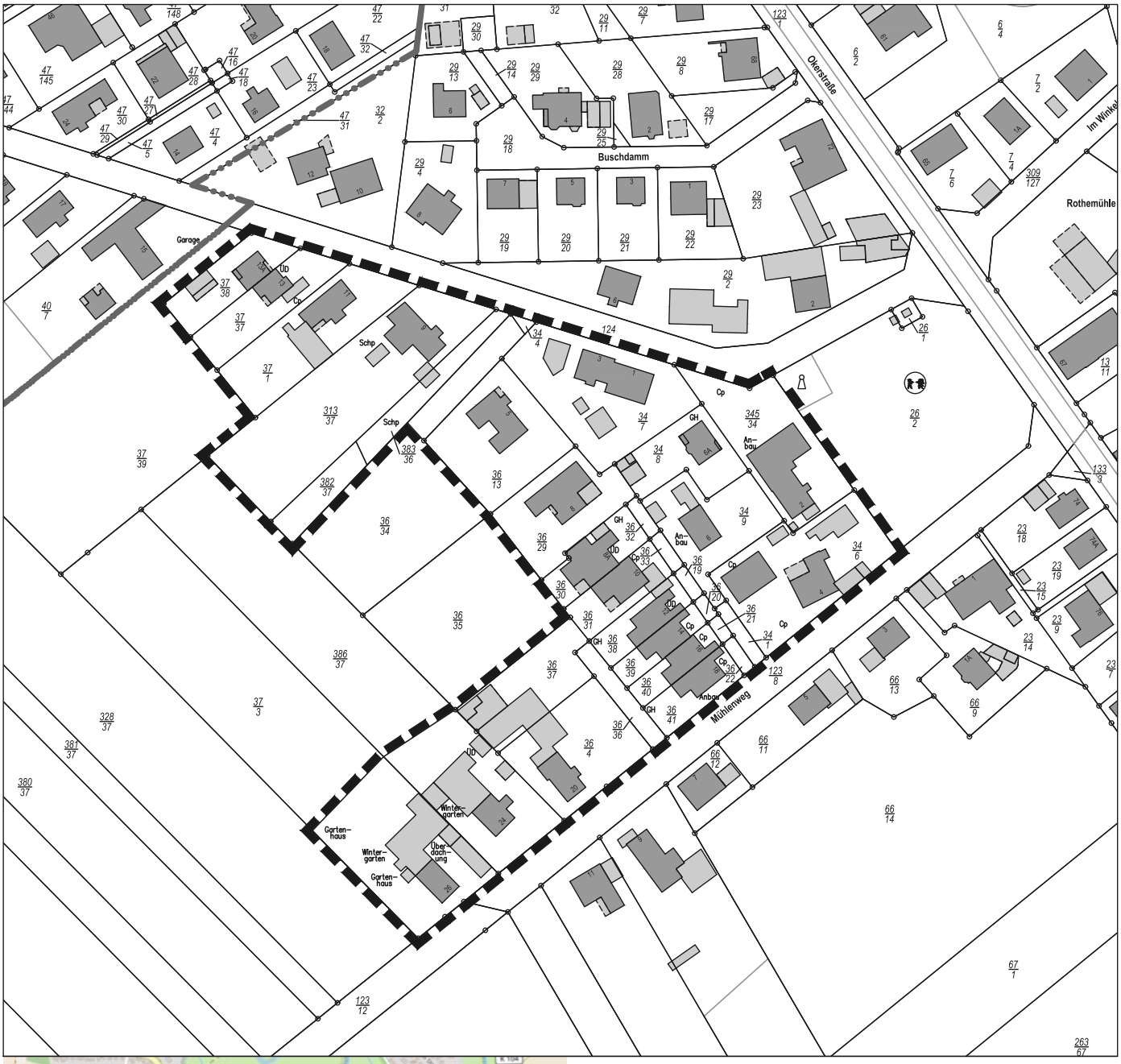
Bebauungsplan

Mühlenweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Gebietsabgrenzung

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022)



Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Rothemühle, wie dargestellt.

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

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Rothemühle

Mühlenweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

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

MP 11.2022

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA /WA*

Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,5

Grundflächenzahl

OK 8,0 m

Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

RH

nur Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

LPB IV

LPB V

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Rothemühle

Mühlenweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Bebauungsplan

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

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 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
Höhen baulicher Anlagen
(§ 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.

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

3.1 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in den Allgemeinen Wohngebiet WA und WA* wie folgt bestimmt, zugelassen sind:
a) eine Wohneinheit je 500 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern,
b) eine Wohneinheit je 350 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte.
c) eine Wohneinheit je 250 m² Grundstücksfläche bei einem Reihenhaus bzw. einer Hausgruppe.

3.2 Hiervon ausgenommen kann eine weitere Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese mit bis zu maximal 30% der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude erkennbar unterordnet.

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

3.3 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.

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA* gilt die abweichende Bauweise. Reihenhäuser und Hausgruppen dürfen auch mit Gebäudelängen von insgesamt über 50 m errichtet werden.

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

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

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Rothemühle
Mühlenweg
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

5 Grünordnung
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

5.1 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) 5 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz je angefangener 15 m² versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes
(1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.

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

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

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

6.2 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.

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

7.1 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.

8 Immissionsschutz
Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz vor Außenlärm/ Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau") für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau"), in der dann aktuell gültigen Fassung nachzuweisen. Die Lärmpegel sind auch dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "Mühlenweg", BMH (Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbB), Nr. 23067, Garbsen, den 16.08.2021 zu entnehmen.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
IV	66 bis 70 dB(A)
V	71 bis 75 dB(A)

b) Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

c) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

d) Für schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien o. ä., die einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, ist ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) sicherzustellen. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnbereiche zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 dieser textlichen Festsetzung Ziffer 8d) erfüllt.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die hier getroffenen Vorgaben zum Immissionsschutz sich auf künftige bauliche Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlenweg“ beziehen oder eintreten, wenn es zu wesentlichen baulichen Veränderungen oder der Nutzung kommt. Der Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung bleibt hiervon unbeührt.

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 und WA* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenweg". 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) Für die Dächer der Hauptgebäude sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

(2) Sowie als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 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 Dachneigung von mindestens 28° bis unter 30° 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) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen und begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.1).

(5) 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.

(6) Aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Dachform- und Neigung nur in einheitlicher Ausführung zulässig.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten 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 Privatgrundstück.

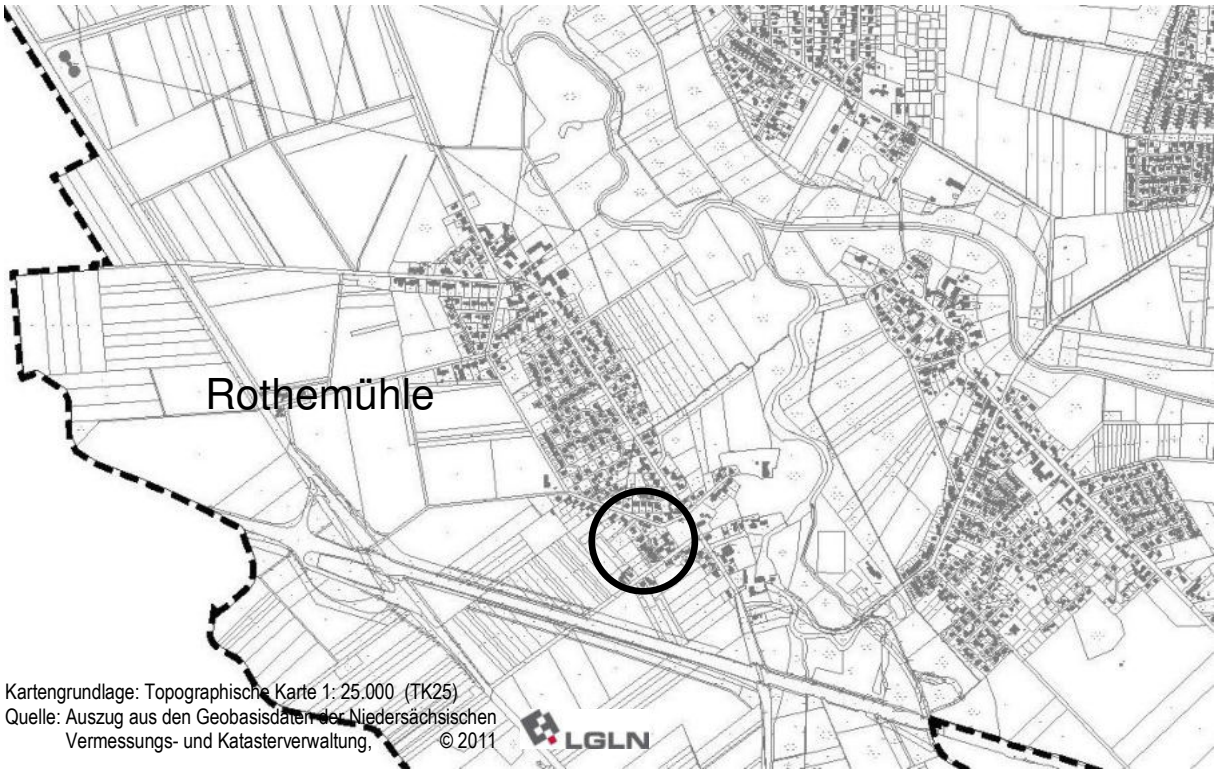
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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 Rothemühle,
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Mühlenweg"

mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 10/ 2023
§§ 13a/ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeitung: M. Sc. H. Lindenlaub; 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 6

2.0 Planinhalt/ Begründung 7
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO 7
2.2 Verkehrsflächen 9
2.3 Ver- und Entsorgung 9
2.4 Brandschutz 10
2.5 Bodenschutz 11
2.6 Denkmalschutz 12

3.0 Umweltbelange 12
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege 12
3.2 Immissionsschutz / Belange der Landwirtschaft 13

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift 15

5.0 Flächenbilanz 16

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 16

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens 16
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 16
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 17
7.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 17

8.0 Verfahrensvermerk 17

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 26.09.2022 rd. 7.410 Einwohnerinnen und Einwohner, wovon ca. 3.300 auf den zentralen Ortsteil Groß Schwülper sowie ca. 1.170 auf den Ortsteil Rothemühle entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Schwülper gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm [1]) und das regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig [2])Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.730 Einwohnerinnen und 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 Norden verlaufenden Okerauen sowie die südlich an Rothemühle entlangführende Autobahn BAB 2. Bei der Oker handelt es sich in diesem Bereich um ein Gewässer III. Ordnung. Sie ist mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt; die ergänzt und überlagert werden durch Vorranggebiete für Natur und Landschaft und ein Natura 2000 Vorranggebiet in Form eines Flora Fauna Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet) sowie Vorbehaltsgebiet für Erholung. Außerdem führt mit der Oker ein, als regional bedeutsam gekennzeichneter, Wasserweg auf der Oker nordöstlich am Plangebiet entlang. Östlich und südlich des Siedlungsbereiches von Rothemühle befinden sich hauptsächlich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.

Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Hauptverkehrsstraßen: Bundesstraße B 214 und die Landesstraße L 321 sowie die Kreisstraße K 56.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Rothemühle zwischen dem Suhkamp und dem Mühlenweg. Der Ort ist nach regionalplanerischen Vorgaben unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu beurteilen. In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist das Plangebiet als der vorhandene Siedlungsbereich von Rothemühle ohne weitere Festlegungen enthalten.

Von der Planaufstellung ist ein bereits weitgehend bebautes Areal in der vorhandenen Ortslage von Rothemühle betroffen. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich erstmals bauleitplanerisch zu erfassen und den einheitlichen Planungsstandards und Gestaltungsvorgaben in der Gemeinde zu unterwerfen. Des Weiteren sollen innerhalb des

---

[1]) Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022*; Hannover

[2]) Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Geltungsbereiches bauliche Nachverdichtungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht werden. Dies erfolgt mit dem Hinweis auf das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden, da auf diese Weise Wohnraum entstehen kann ohne auf unbebaute Außenbereichsflächen zuzugreifen, wozu die Gemeinden angehalten sind.

Auch wenn dies auf Grundlage der eigentumsrechtlichen Verhältnisse im vorliegenden Fall nur grob abgeschätzt werden kann, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet durch die Potentiale planungsrechtlich Flächen erfasst werden, die Potential für die Entstehung von ca. 1 bis 2 weiterer Wohneinheiten bereithalten. Allerdings hätten diese vermutlich auch ohne die Planung weitgehend realisiert werden können, da eine Beurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich sein dürfte. Grundsätzlich ist aufgrund der Anzahl möglicher neu entstehender Wohneinheiten nicht damit zu rechnen, dass hierdurch das für die Eigenentwicklung zulässige Maß überschritten wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Nachverdichtungen weitgehend durch innere Umsetzungen abgebildet werden. Junge, ortsansässige Familien können somit in der Gemeinde gehalten werden.

In der Gemeinde Schwülper, unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) und der Stadt Braunschweig besitzt Rothemühle eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Peine und Gifhorn zu erklären. Entsprechend der grundzentralen Teilfunktion, die Groß Schwülper übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindergrippe, Kindergarten, Grundschule) ausgestattet. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung im Kontext einer örtlichen Bedarfsdeckung zu beurteilen und läuft auch diesbezüglich nicht den raumordnerischen Vorgaben zuwider.

Die westlich bis südwestlich angrenzenden Flächen der Offenlandschaft sind in den Darstellungen der Regionalplanung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (Kap. III 2.1 (7 [G])) enthalten. Im weiteren Verlauf befindet sich mit der Trasse der BAB 2 ein Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (Kap. IV 1.4 (2 [Z])) in nur ca. 100 m Entfernung. Es ist allerdings aufgrund der Entfernungen nicht davon auszugehen, dass durch die Überplanung mit Beeinträchtigungen hinsichtlich dieser Festlegungen zu rechnen ist.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und kleinteilige Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung vorhandenen Siedlungsbereich 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 10. Änderung der Neufassung 2012 seit 29.04.2022 wirksam ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich fast ausschließlich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Ausnahme bildet ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes. Die rückwärtigen Grundstücksflächen Suhrkamp 9 und 11 sind nicht in den Bauflächendarstellungen enthalten. Allerdings ist die Gemeinde der

Auffassung, dass unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der überbaubaren Grundstücksflächen im Entwurf, hieraus keine Verletzung des Entwicklungsgebotes erwächst. Eine Verletzung der Verfahrensvorschriften (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) ist auf dieser Grundlage jedenfalls nicht her leitbar, da der Flächennutzungsplan durch seine Darstellungen keine Abgrenzung zwischen dem Außen- und den Innenbereich vornimmt.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden sollen, weicht die Planung ohnehin von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und soll korrigiert werden. Dies kann im Zuge dessen auch für den Beriech erfolgen, der bisher ohne Bauflächendarstellung enthalten ist, sofern dies als erforderlich angesehen wird, da bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB die Möglichkeit besteht, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind und die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtig, erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplans eine Berichtigung des Flächennutzungsplans zu Wohnbauflächen (W), sodass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der Planung soll ein städtebaulicher Rahmen erstmalig geschaffen und Nachverdichtungen ermöglicht werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum zu begegnen. Diese sollen unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden.

Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Der Umfang der Versiegelung auf den Grundstücken wird allerdings mit Hinblick auf das Planungsziel zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2,0 ha), damit dient der vorliegende Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" entlang der nordöstlich gelegenen Okerauen. Das rd. 0,7 km breite Gebiet beginnt in etwa 300 m Entfernung, hinter einer weiteren Reihe Bestandsbebauung. Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage befindet und größtenteils bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass keine Beeinflussung oder Einschränkungen für das FFH-Gebiet durch die vorliegende Planung entstehen.

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

BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im südwestlichen Bereich von Rothemühle, zwischen dem Suhkamp und dem Mühlenweg, ein bestehender Bebauungszusammenhang planerisch erfasst und zukünftige Nachverdichtungen unter dem Aspekt der städtebaulich geordneten Entwicklung geregelt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Bestand bereits gegeben, Nachverdichtungen können durch Anschlüsse und ggf. die Erweiterung in die örtlich bestehenden Netze eingebunden 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 kann es möglicherweise zu einer Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Rothemühle kommen, diese wird sich allerdings unter Berücksichtigung der weitgehend bereits vorhandenen Bebauung in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, 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. Die Einleitung darf in dem gedrosselten Maße für die unbebauten Grundstücke erfolgen, die dem unversiegelten Zustand der Flächen entspricht. Das zusätzliche Wasser soll durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

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 wird die Gemeinde Schwülper und hier insbesondere der Ortsteil Rothemühle im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl gesichert.

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

Des Weiteren wird im Bebauungsplan aus Gründen des Umweltschutzes vorgegeben, dass private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen als "Ökopflaster" auszuführen sind. Hiervon ist eine Minimierung der Eingriffe zu erwarten.

Es wurde auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens festgestellt, dass zwar eine erhebliche Vorbelastung im Plangebiet durch Verkehrslärm besteht. Im Ergebnis können durch Vorgaben zum Schallschutz aber gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen im südwestlichen Bereich der Ortslage von Rothemühle zwischen dem Suhkamp und dem Mühlenweg für das vorhandene Gebiet eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes erfolgen und der städtebauliche Rahmen für künftige Nachverdichtungen geregelt werden.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 2,31 ha große Gebiet Baufenster sowie Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, Versiegelungsgrad, Gebietskategorie usw. sowie Gestaltungsvorschriften vorgegeben.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet überwiegend für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten wird das zu großen Teilen bereits bebaute Areal als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung und der planerischen Intention der Gemeinde.

Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmeweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des sich hieraus ergebenden, nachbarschaftlichen Konfliktpotentials für das Gebiet ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten WA im Sinne der vorrangig bestehenden und nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – und zur Begrenzung der Bodenversiegelung für die Neubebauung auf 0,35 begrenzt, um das Maß an Überbauung auf das notwendige Maß zu reduzieren aber trotzdem dem vorgefunden Grad an Überbauung Rechnung zu tragen.
Im Bereich der Baugebiete WA* wird am Mühlenweg für eine bereits verdichte Bebauung durch Reihenhäuser eine höhere Versiegelung mit einer GRZ von 0,5 zugelassen, um der im Bestand gegebene höhere Bebauungsdichte Rechnung zu tragen aber auch, da diese Bauweise in dem Areal auch erwünscht ist und fortgeführt werden soll. Dies entspricht bereits in weiten Teilen dem vorhandenen Überbauungszustand, eine Schlechterstellung soll vermieden werden. Die Gemeinde hält den hohen Grad an Ausnutzung (75 % inkl. Nebenanlagen) für diesen Bereich für angemessen, da auf diese Weise Nachverdichtungen mit viel Wohnraum auf vergleichsweise geringer Fläche entstehen können. Dem Umweltschutz kann damit entsprochen werden, da der Zugriff auf externe Flächen reduziert wird.

Zusätzlich sollen durch die Planung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Spielräume für Nachverdichtungen eröffnet werden. Es ist allerdings nur mit der Entstehung von ein bis zwei weiteren Wohneinheiten im Plangebiet zu rechnen.

Im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur werden Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude vorgegeben. Um einer dem Plangebiet unangemessenen Bebauungsstruktur vorzubeugen, wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit

500 m² für Einzelhäuser, 350 m² für Doppelhaushälften sowie 250 m² für eine Reihenhauseinheit beträgt. Da diese Regelung aber nur einer stark verdichteten Bebauungsweise vorbeugen soll, können sog. Einliegerwohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften unter der Vorbedingung ausnahmsweise zugelassen werden, dass diese nicht mehr als 30 % der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude überschreiten. Die Bauweise wird hier mit Einzel- und Doppelhäusern über den vorherrschenden Bebauungstyp sowie mit Hinblick auf die Typologie gewollter Nachverdichtungen bestimmt. Zusätzlich sind aus den o. g. Gründen im Bereich der allgemeinen Wohngebiet WA* auch Reihenhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf das Planungsziel (Nachverdichtung) wird die Höhenentwicklung in den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss sowie durch die maximale Firsthöhe von 8 m zum Bezugspunkt begrenzt. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dächern soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise vermitteln. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise, die dem Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche.

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.

Die Gemeinde möchte Nachverdichtungen ausdrücklich zulassen. Allerdings müssen auch den Waldbelangen und der Gefahrenabwehr Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem westlich angrenzenden Wald und dem östlich vorhandenen Spielplatz auf den baulichen Bestand zurückgezogen, sodass in den Nahbereichen keine weiteren Bebauungen ermöglich werden.
Die verbleibenden Baugrenzen bilden mit 3 m nur den Mindestabstand zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Bereichen ab. Damit die Fassung des Straßenraums erhalten bleibt sowie aus verkehrssicherheitsrechtlicher Sicht hält es die Gemeinde für geboten, Nebenanlagen, welche die Wirkung von Hauptanlagen entfalten können (Garagen und Carports) gegenüber den öffentlichen Erschließungsseiten der Grundstücke, zum Suhkamp und zum Mühlenweg, außerhalb der Baugrenzen, auszuschließen. Die Regelungen zu den nicht öffentlichen seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt.

Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlage von 5 m² Strauchhecke je angefangener 15 m² versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes 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 der Hauptgebäude sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Rothemühle geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Rothemühle sowie auf den überwiegenden Teil der vorhande-

nen Bebauung. Auch aus diesem Grund wird bestimmt, dass aneinandergebaute Häuser (Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten) hinsichtlich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten sind.

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

Das Plangebiet ist baulich bereits Großteils umgesetzt und die Grundstücke sind durch den Suhkamp und den Mühlenweg bereits erschlossen.

Unter Bezugnahme auf die Ziele der Planung sind verkehrlich signifikante Änderungen nicht zu erwarten.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region wird in der örtlichen Bauvorschrift eine Mindestanzahl von zwei Stellplätzen je Wohneinheit vorgegeben.

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 bereit zu stellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 21.02.2023 mitgeteilt, dass Seitens des Landkreises Gifhorn die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert ist.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung werden neu errichtete Wohnanlagen voraussichtlich über nichtöffentliche Zuwegungen erschlossen. Die Nutzer dieser Grundstücke haben dann ihre Abfallbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Abfallentsorgung ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten.

Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest-u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

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 Nachverdichtung der Baugrundstücke bedingt die Einbindung in diese Systeme.

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, wenn eine zusätzliche Einleitung in die Kanalisation ausgeschlossen ist. Ob eine zusätzliche Einleitung in die vorhandene Kanalisation möglich ist, ist im konkreten Einzelfall mit dem Wasserverband Gifhorn als dem zuständigen Entsorgungsträger zu klären.

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

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.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Schreiben vom 21.02.2023 wie folgt Stellung genommen: 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:

- Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,35, GFZ: 0,35] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
- Allgemeines Wohngebiet (WA*) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,5, GFZ: 0,5] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

   Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA*) mit min. 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 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

2.5 Bodenschutz

Altablagerungen o. Ä. sind der Gemeinde für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich nach den Karten des NIBIS-Servers nicht in Bereichen mit einer erhöhten Erdfallgefahr oder mit setzungs- und hebungsempfindlichen Böden. Eine geotechnische Baugrunderkundung ist aufgrund der Informationen nicht erforderlich und auch nicht geplant.

Derzeit liegen keine Informationen zu Abwurfkampfmitteln im Plangebiet vor, im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird durch Beteiligung der entsprechenden Träger abgefragt, ob diesbezüglich weitere Schritte erforderlich sind. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut, sodass nicht von umfangreichen Erdarbeiten auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

2.6 Denkmalschutz

Baudenkmale befinden sich nicht im Betrachtungsraum. Auch Bodendenkmale sind für das Plangebiet keine bekannt.

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

3.0 Umweltbelange

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

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Auf die Vorprüfung des Einzelfalls kann auch deshalb verzichtet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

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

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,31 ha, der in vollem Umfang bestehende Wohngebiete erfasst. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der GRZ von 0,35 im WA bzw. 0,5 im WA* inkl. der Überschreitung durch Nebenanlagen 1,27 ha, wovon aber der höchstüberwiegende Anteil bereits realisiert sein dürfte. Mit Hinblick auf das Planungsziel ist davon auszugehen, dass der Grad an Überbauung planbedingt zunehmen wird. Aufgrund des nur überschlägig zu beurteilenden Bebauungsumfangs ist die Zunahme aber nicht genau zu beziffern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Nutzungszweck abgeleitet. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Siedlungszusammenhang von Rothemühle.

Der Plangeltungsbereich ist im Norden und Süden von der vorhandenen Ortslage umgeben. Östlich grenzt eine Gehölzfläche an, die als Wald im Sinne des NWaldLG anzusprechen sind. Der östlich angrenzende Spielplatz ist ebenfalls mit Gehölzen bestanden, erfüllt aber die nicht die Voraussetzungen für Wald, da es sich um eine parkähnliche Anlage dient, die für den dauerhaften Aufenthalt für Personen genutzt wird. Im Weiteren grenzt nördlich, östlich und südlich die bestehende Ortslage von Rothemühle an das Plangebiet an, wohingegen sich im westlichen Bereich die offene Landschaft bis zur BAB 2 anschließt.

Insgesamt ist das Areal durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Den Wald- und Gehölzflächen die an das Plangebiet angrenzen ist eine deutliche höhere Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter bei-

zumessen, diese werden in die Planung aber nicht mit einbezogen. Aufgrund der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen wird sich eine planbedingte Zunahme des Störgrads auf diese Strukturen im gering erheblichen Bereich bewegen.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können allerdings in dem Umfang auf angrenzende Areale ausweichen, um den das Maß an Überbauung planungsrechtlich zunehmen kann. Abgesehen davon wird es auch im Zuge der Realisierung zur Entstehung neuer Grünstrukturen auf den Grundstücken kommen, welche Lebensraum für siedlungsgewöhnte Arten bieten.

Vorhabenbedingt wird es wenn auch nur zu einer geringen 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. Demnach sind je angefangene 15 m² versiegelter Grundfläche durch Hauptgebäude jeweils 5 m² Pflanzstreifen anzulegen.

Zusätzlich erachtet es die Gemeinde im vorliegenden Fall für sinnvoll, klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die lokalen Eingriffe zu minimieren. Private Wege, Einstellplätze und Fahrbahnflächen sind als Ökopflaster auszuführen. Die abflussmindernde Wirkung für das Plangebiet soll somit erhöht werden. Es wird zudem eine Verbesserung für das lokale Klima erzielt und zumindest für einen Teil der Flächen ein funktionierender Stoffausgleich weiterhin ermöglicht. Des Weiteren eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung sonst unüblicher Flachdächer als Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift, wenn diese begrünt werden.

Mit dieser Vorgehensweise wird dem umweltbewussten Bauen und der planerischen Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

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

3.2 Immissionsschutz / Belange der Landwirtschaft

Immissionen, die in das Plangebiet hineinwirken sind von den östlich, westlich und südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen – auch teilweise durch Hofstellen – in Form von Lärm, Gerüchen und auch Staub zu erwarten. Es ist allerdings aufgrund der vorhandenen Nutzungszusammenstellung in diesem Falle davon auszugehen, dass auf eine Toleranz gegenüber den Emissionen im ortsüblichen Umfang abzustellen ist.

Die maßgeblichen Lärmemissionsquellen stellen die westliche gelegene Okerstraße (K 53) sowie die südwestlich bis westlichen verlaufenden Bundesautobahn 2 und die Bundesstraße 214 dar. Hinsichtlich der Okerstraße ist aufgrund der vorgelagerten Bebauung und des innerörtlichen Verlaufs nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu rechnen.

Durch die Planung erfolgt die Ausweisung eines schutzwürdigen Gebietscharakters, die allerdings dem Grunde nach bereits besteht und lediglich abgesichert bzw. erfasst

wird. Der Gegenstand der Planung selbst führt indes nicht zu signifikanten Verschlechterungen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten [3]) erstellt, dies bildet die Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz. Es werden für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV bis V in Verbindung mit Vorgaben für hier durchzuführende bauliche Maßnahmen an den Außenflächen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgelegt.

Für den Verkehrslärm liegen Zahlen mit einem Prognosehorizont bis 2030 vor, die der Ermittlung zugrunde gelegt wurden. Im Plangebiet werden trotz der Pegelminderungen die Orientierungswerde tagsüber um 3 dB(A) bis zu 5,5 dB(A), nachts von 9 dB(A) bis zu 12 dB(A) überschritten.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse sind daher Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese erst bei einer Neubebauung bzw. grundhaften baulichen Veränderungen an Bestandsbauden bzw. Ersatzneubauten zum Tragen kommen, die vorhandenen Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz und bleibt von diesen Regelungen unberührt.

Es ist aufgrund der Reflektionen nicht anzunehmen, dass die Stellung der Hauptanlagen im Wesentlichen dazu beitragen können, dass schutzwürdige Räume, durch Gestaltung der Grundrisse erheblich entlastet werden. Es wird daher fast ausschließlich auf die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes ankommen, welche die Innenräume vor Immissionen schützen. Bereits durch die Einhaltung der geltenden Energiesparverordnungen werden hier signifikante Reduzierungen der Innenraumpegel erreicht. Dasselbe Problem gilt für den Schutz der Freiflächen/ Außenwohnbereiche, diese sind daher so herzustellen, dass die wohngebietsrelevanten Orientierungswerte eingehalten werden. Sollte es mehrere Außenwohnbereiche geben, reicht es aus, wenn einer die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt.

Im Ergebnis legt das Gutachten dar, dass durch benannte Möglichkeiten konkrete Belastungen so minimiert werden können, dass Gefährdungen der Gesundheit nicht zu erwarten sind. Aus diesem Grund werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die als Grundlage zur Bemessung der erforderlichen Maßnahmen dienen.

Da im konkreten Vorhabenfall andere Voraussetzungen zum Tragen kommen können, wird der Einzelnachweis ausdrücklich zugelassen.

Im Ergebnis können durch Vorgaben zum Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen selbst für die damals im Rahmen des Autobahnausbaus getroffene, zweifelhafte Annahme eines Mischgebietscharakters, die Orientierungswerte im Plangebiet durch die Belastung selbst unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmschutzanlage und des lärmarmen Fahrbahnbelags tagsüber leicht sowie nachts erheblich überschritten werden. Das Problem wird somit durch die Planung nicht ausgelöst, sondern tritt erstmalig zu Tage.

Die Gemeinde hält das Vorgehen insbesondere auch deshalb für angemessen, da mit der Planung lediglich ein vorhandenes Gebiet und sein Nutzungscharakter planungsrechtlich erfasst wird und es sich nicht um die Ausweisung einer neuen, schutzwürdigen Nutzung auf bisher unbebauter Fläche zum Ziel hat, die an die Emissionsquelle heranrückt.

---

[3]) Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) PartGmbB: *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Mühlenweg" der Gemeinde Schwülper;* August 2023; Garbsen

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. Ausnahmen erfolgen für klimaregulierende Gestaltungen und zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen:

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 den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage von Rothemühle sind bei den Hauptgebäuden überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauten mit geneigten Dächern typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachneigungen der Hauptgebäude stellt sicher, dass das Ortsbild in der Formensprache und ortstypischen Gestaltung von Dachformen und deren Materialität stimmig und ruhig wirkt. Die Materialwahl der Hauptgebäude mit einer herkömmlichen Dachneigung ab 30° ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf ortstypische Farbtöne wie Rot, Braun, Grau 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 speziell im Hinblick auf die Lage und die zu erwartende Bebauung 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 und klimaregulierende Maßnahmen Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

Für bauliche Nebenanlagen wie bspw. Carports oder Garagen sowie untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers ab einer gewissen Größe werden gestalterische Vorgaben gemacht werden, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Grundsätzlich sind diese mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen durch die Sonneneinstrahlung.

Ebenfalls um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Rothemühle sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, wird bestimmt, dass aneinandergebaute Häuser (Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten) hinsichtlich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten sind.

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
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,04 ha	88 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (maximal 52,5 %)	1,07 ha	46 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (mindestens 47,5 %)	0,97 ha	42 %
Allgemeine Wohngebiete (WA*)	0,27 ha	12 %
davon Versiegelung durch bauliche Anlagen (maximal 75 %)	0,20 ha	9 %
davon Gärten/ Freiflächen/ Anpflanzungen (mindestens 25 %)	0,07 ha	3 %
Planbereich	**2,31 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 mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 23.01.2023 bis zum 21.02.2023 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 wurden mit Schreiben vom 23.01.2023 zur Stellungnahme bis zum 21.02.2023 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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 öffentliche Auslegung hat innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden. 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 Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Verfahrensvermerk

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

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)