

# Begründung zum Bebauungsplan "Bornheide III", 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



*Anm.: Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen eine Änderung der Planung ergeben. Das Betriebsleiterwohnen in der mit "LS" gekennzeichneten Fläche wird von der Gemeinde nicht länger betrieben. Daher wird ein erneutes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig. Dabei wird bestimmt, dass nur zu dem geänderten Planinhalt Stellung genommen werden soll, die Frist zur Stellungnahme wird angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3).*

Stand: 11/ 2018  
§ 4a (3) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; M. Sc. H. Lindenlaub, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<u>Seite</u>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeine Wohngebiete (Wa) gem. § 4 BauNVO	6
2.2 Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO	7
2.3 Gewerbegebiet (Ge) gem. § 8 BauNVO	7
2.4 Verkehrsflächen	7
2.5 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltemaßnahmen	7
2.6 Ver- und Entsorgung	8
2.7 Brandschutz	8
2.8 Spielflächen	9
2.9 Grünordnung und Landschaftspflege	9
2.10 Immissionsschutz	9
2.11 Landwirtschaft	10
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	12
3.2.1 Bestand	12
3.2.2 Entwicklungsprognose	13
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	14
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	14
3.3 Zusatzangaben	14
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	14
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
<b>4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>16</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>16</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	18
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>19</b>
8.1 Planungsziel	19
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	19
<b>9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>19</b>
9.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	19
9.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	19
<b>10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
<b>11.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>20</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Schwülper liegt im Südwesten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 02.12.2015 rd. 7.150 Einwohner.

Im Planverfahren der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass der mit "LS" gekennzeichnete Bereich auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von einer Bebauung durch Wohngebäude ausgenommen wurde. Die Gemeinde nimmt daher von diesem Planungsziel Abstand. Da an den übrigen Planungszielen festgehalten wird, ist eine erneute Auslegung der überarbeiteten Entwurfsunterlagen erforderlich.

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

---

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.630 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage südlich der "Heinrichstraße". Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der unmittelbar nördlich des Planbereiches fließende Bickgraben/ Beeke. Es handelt sich um Gewässer I. und 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 erfasst 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 der Ortschaft Groß Schwülper und Lagesbüttel ist darüber hinaus ein Vorranggebiet für die Freiraumsicherung definiert. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherte Flächen in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

Groß Schwülper ist mit seinen rd. 3.300 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Schwülper. Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt 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 dieser Funktion und der grundzentralen

Teilfunktion, die der Ortsteil übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule und Oberschule) ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Bauflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 6. Änderung der Neufassung seit 30.04.2018 wirksam. Für den Geltungsbereich ist dort Wohnbaufläche dargestellt. Ein bestehender Gewerbebetrieb und die Bebauung an der Braunschweigerstraße sind als Gewerbebaufläche und gemischte Baufläche erfasst.

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bornheide III" mit örtlicher Bauvorschrift und dessen 1. bis 4. Änderung zu Grunde. Der Urplan ist am 28.04.2006 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Die erste Änderung bezieht sich auf den Bereich des Planes, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist und wurde am 30.05.2008 rechtskräftig. Die zweite Änderung erfasst den Bereich nördlich des Gewerbegebietes und ist am 30.09.2009 in Kraft getreten. Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Dösskamp" waren zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung Planänderungen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Insofern handelte es sich bei dem Bebauungsplan "Dösskamp" zugleich um die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bornheide III". Dieser ist am 30.12.2011 in Kraft getreten. Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Bornheide III" befindet sich kurz vor seiner Inkraftsetzung und hat die Errichtung von Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der ehemaligen "Winterkorn-Villa" zum Ziel.

Mit dieser Planung sollen zum einen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. §12 BauNVO und von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Insofern entfallen die textlichen Festsetzungen, die dies bisher ausschlossen.

Zum anderen soll es ermöglicht werden, innerhalb des südöstlichsten Grundstückes, das durch die Emissionen des landwirtschaftlichen Aussiedlerbetriebes vorbelastet ist, ausnahmsweise zulässige, sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen – das Büro und Geschäftsgebäude eines Bauunternehmens – zu realisieren. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO werden also künftig Bestandteil der Festsetzungen. Um die Planung besser nachvollziehen zu können, wurden die übernommenen textlichen Festsetzungen zusammengefasst und die geänderten Planinhalte als solche benannt.

Die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan "Bornheide III" ist nicht Gegenstand der Änderung und besteht unverändert.

In der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass der mit "LS" gekennzeichnete Bereich auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von einer Bebauung durch Wohngebäude ausgenommen wurde. Die Gemeinde nimmt daher von diesem Planungsziel Abstand. Da an den übrigen Planungszielen festgehalten wird, ist eine erneute Auslegung der überarbeiteten Entwurfsunterlagen erforderlich.

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

---

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da sich im Zuge der Realisierung des Baugebietes gezeigt hat, dass die Grundstückszuschnitte in einigen Fällen so gewählt wurden, dass die Errichtung einer Garage bzw. die Anlage eines Stellplatzes innerhalb der Baugrenzen nicht möglich ist. Insoweit kam es bei der Realisierung zu unbeabsichtigten Härten, die durch die Aufhebung der entsprechenden textlichen Festsetzungen behoben werden.

Des Weiteren hat es sich gezeigt, dass das südöstlichste Grundstück mit der Kennzeichnung GIS nach dem Katalog der dort zulässigen Nutzungen faktisch nicht nutzbar wäre. Insofern sollen die ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet für diesen Teilbereich des Gebietes künftig Bestandteil des Bebauungsplanes werden. So wird eine unbeabsichtigte wirtschaftliche Härte vermieden. Es soll dort auf der mit "GIS" gekennzeichneten Fläche ein Büro- und Geschäftsgebäude eines Bauunternehmens ggf. mit einer Wohnung für einen Betriebsangehörigen entstehen. Die trägt auch zur Entlastung des übrigen Baugebietes bei, da die Firma derzeit mit einigen Räumen und nicht unerheblichem Kundenverkehr mitten in einem allgemeinen Wohngebiet ansässig ist. Der neue Standort ist auf Grund der Lage unmittelbar an der Braunschweiger Straße an der Ortseinfahrt so gelegen, dass der Zirkel- und Quellverkehr nicht durch das Wohngebiet fahren muss.

Südwestlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zwischenzeitlich wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten zum vorliegenden Projekt erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, werden durch die Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits zulässig wären. Ein zusätzlicher Ausgleich ist also nicht erforderlich.

### **1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Die vorliegende Planung erfasst ein bestehendes Baugebiet mit überwiegend Wohnnutzungen aber auch mit Misch- und Gewerbegebieten sowie Straßenverkehrsfläche. Ziel der Änderung ist es in dem mit "GIS" gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise Betriebsleiterwohnen zuzulassen sowie eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen zu ermöglichen.

Mit Hinblick auf den Änderungsinhalt werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Störfallbetrieben keine Veränderungen vorbereitet und die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des Urplans. Allerdings ist durch die Gemengelage mit den schutzwürdigen Nutzungen nicht von der Entstehung solcher Betriebe im Baugebiet auszugehen.

Der nächstgelegene Störfallbetriebe befindet sich westlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von ca. 2.000 m (Bioenergieanlage Schwülper Typ BGA m. BHKW) mit einer Leistung von 685kW.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen der vorhandenen Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdige Nutzungen befinden, die sich nach den gängigen Abständen hätten richten müssen bzw. im Rahmen derer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung abgearbeitet worden sind.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, weiter hinausgeschoben, da erstmalig Wohnnutzungen ermöglicht werden. Da jedoch nach Kenntnis der Gemeinde entsprechende Planungen für diesen Bereich nicht beabsichtigt oder eingeleitet sind, wird die Vorgehensweise für angemessen erachtet, um für die Fläche eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**

---

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind ca. 6,88 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Gegenstand der Änderung ist, dass für den vorbelasteten Bereich, der mit "GIS" gekennzeichnet ist, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll. Hintergrund dieser Änderung ist, dass sich im Zuge der Bebauung des Gebietes gezeigt hat, dass für den Bereich, für die aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber dem Landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich der Braunschweiger Straße die Errichtung von Wohnhäusern ausgeschlossen wurde. Insofern wird es nunmehr als angemessen angesehen, der Nachfrage eines nicht störenden Gewerbebetriebes, zur Ansiedlung des Büro und Geschäftsgebäudes unmittelbar an der Braunschweiger Straße, dadurch Rechnung zu tragen, dass die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1- 3 BauNVO dort Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen sollen zugelassen werden. So kann sichergestellt werden, dass das rechtskräftig festgesetzte Baugebiet, für das bereits im Urplan eine Baugrenze und somit eine bauliche Nutzung vorgesehen war, tatsächlich genutzt werden kann.

Südwestlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zwischenzeitlich wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten zum vorliegenden Projekt erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Weiterhin hat sich gezeigt, dass im Zuge der Parzellierung in den Eckbereichen Grundstücke entstanden sind, bei denen auf Grund der Baugrenzen und der Tatsache, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden kann. Die Nutzung der betreffenden Grundstücke ist unbeabsichtigt stark eingeschränkt. Aus diesem Grund werden die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen aufgehoben. So wird sichergestellt, dass die Anwohner der Eckgrundstücke ihr Grundstück ebenso effizient ausnutzen können, wie die Eigentümer der Hinterlieger- oder Mittelgrundstücke. So wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden die effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

---

## 2.2 Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO

---

Die "Braunschweiger Straße" ist durch die unterschiedlichsten Nutzungen in der Gemengelage geprägt. Insofern ist für den Bestand im Urplan bereits im Umfang von 0,21 ha ein Mischgebiet festgesetzt. Dies wird in die 5. Änderung unverändert übernommen. Künftig sollen auch hier die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. So können die Grundstücke effizienter ausgenutzt werden, als dies bisher möglich war.

---

## 2.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

---

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich auf den Flurstücken 62/ 10 und 59/ 4 ein Gewerbebetrieb, für den mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. So ist der Bestand und die weitere verträgliche Entwicklung in der Nachbarschaft zudem Allgemeinen Wohngebiet gesichert worden. In den Lärmvorbelasteten Bereiche in der Nachbarschaft im Allgemeinen Wohngebiet würden schutzbedürftige Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen, um Konflikte zu vermeiden. Künftig sollen auch hier die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. So können die Grundstücke effizienter ausgenutzt werden, als dies bisher möglich war. Alle weiteren Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

---

## 2.4 Verkehrsflächen

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert und werden durch die Planung nicht verändert. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ortsdurchfahrtsgrenze an den Südöstlichen Ortsrand verlegt worden, so dass im Rahmen dieser Änderung das Sichtdreieck entfällt. Die Baugrenze wird auch im Einmündungsbereich Im Brink zur Braunschweiger Straße künftig mit 3 m Grenzabstand zu Braunschweiger Straße festgesetzt.

### - Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wurde durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße Rechnung getragen. Die Lage und Anzahl der Parkplätze wurde im Zuge der Straßenausbauplanung von der Gemeinde in Abhängigkeit von der Lage der Grundstückszufahrten festgelegt.

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

---

## 2.5 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltemaßnahmen

---

Die Grünflächen und Anpflanzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Dabei werden die im Urplan als anzupflanzen festgesetzten Gehölze, die mittlerweile bereits vorhanden sind, nunmehr als zu erhalten festgesetzt.

Die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung am Bickgraben und die im Nordosten gelegenen Ausgleichsflächen sind nicht Gegenstand der Änderung.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos an- und wieder abfahren können.

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird der Regenwasserrückhaltung im Norden am Bickgraben zugeführt und gedrosselt abgeleitet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen in Bezug auf die Oberflächenentwässerung entstehen.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft in nord-südlicher Richtung eine Erdgashochdruckleitung der Avacon AG (Braunschweig – Wolfsburg PN25/ DN 150). Allerdings ist davon auszugehen, dass die Schutzstreifen bis in die festgesetzten Baugebiete hineinwirken. Da es sich um eine bestehende Situation handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass der Leitungsschutz durch anderweitige Regelungen ausreichend gewährleistet wird und verzichtet auf die Eintragung der Leitung und der Schutzbereiche in die zeichnerische Darstellung. Die Anstoßwirkung ist durch den Hinweis in der Begründung in ausreichendem Maße gegeben.

## 2.7 Brandschutz

---

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

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 Hydrantenetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten
  - allgemeinen Wohngebiete mit min. 96 m<sup>3</sup>/h
  - Mischgebiete mit min. 96 m<sup>3</sup>/h
  - Gewerbegebiete mit min. 96 m<sup>3</sup>/h



für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen.

2. Werden in den o. g. Gebieten größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

## **2.8 Spielflächen**

---

Durch die gewählte Art der Bebauung ist nach wie vor davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhandensind. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht nördlich des Plangebiets am Bornheider Weg ein Spielplatz zur Verfügung, der über die Grünanlage zu Fuß erreicht werden kann. Dieser Spielplatz war Gegenstand des Urplans und ist in der Örtlichkeit vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen hinsichtlich des Spielplatzes keine Veränderungen.

## **2.9 Grünordnung und Landschaftspflege**

---

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen nicht verändert, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen werden, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären. Neue und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht zu fordern.

## **2.10 Immissionsschutz**

---

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf der Grundlage eines Schallgutachtens Festsetzungen zum Schallschutz getroffen worden, um sicherzustellen, dass im Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Gegenüber dem Verkehrslärm von der Braunschweiger Straße sind die Lärmvorbelasteten Bereiche gekennzeichnet worden; dort ist passiver Schallschutz vorzunehmen.

Für den südöstlichsten Bereich des Bebauungsplanes besteht eine Vorbelastung durch die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes an der Braunschweiger Straße. Insofern sind dort Wohngebäude in dem mit "GIS" gekennzeichneten Bereich ausgeschlossen. Künftig sollen aber auch hier die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um das bisher quasi unbebaubare Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuführen zu können (siehe auch Kap. 2.8 Landwirtschaft).

Das zwischenzeitlich erbrachte Geruchsgutachten <sup>1</sup> zum vorliegenden Projekt kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Die Geruchssituation wurde nach den Maßgaben der TA Lärm bzw. der GIRL vorgenommen.

## 2.11 Landwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans hatte die Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 14.11.2005 mitgeteilt, dass die Belange des Aussiedlerbetriebes vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Auf Grund des Viehbestandes war ein Abstand von 120 m wie dieser durch die Stallanlagen zu dem nächstgelegenen bestehenden Wohnhaus bereits eingehalten war, für künftige Wohnhäuser gefordert worden. Insofern war das Allgemeine Wohngebiet gegliedert worden. Innerhalb der Flächen, die näher als 120 m zu dem Stallgebäude liegen, war zum Schutz der Belange des Landwirtes die Errichtung von Wohnhäusern ausgeschlossen worden. Die Fläche wurde mit dem Buchstaben "GIS" gekennzeichnet.

Weiterhin waren im gesamten allgemeinen Wohngebiet im Planbereich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bis Dato fand sich keine private Nutzung, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die betreffende Fläche möglich wäre. Nunmehr sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen – ausnahmsweise zugelassen werden. So wird eine sinnvolle Nutzung des Bereiches ermöglicht, ohne dass schutzbedürftige Nutzungen den landwirtschaftlichen Betrieb beeinträchtigen. Durch dieses Vorgehen wird eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet.

Aus immissionsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Durch die Tierhaltungsanlagen des landwirtschaftlichen Betriebes werden Geruchsemissionen freigesetzt und über den Luftweg transportiert. An dem untersuchten Standort werden die zulässigen Immissionswerte der GIRL für Wohnnutzung in Misch- und Gewerbegebieten eingehalten. Es sind für gemischt genutzte Baugebiete bis zu 15% Geruchsstundenhäufigkeit zulässig. Auch der strengere Immissionswert von 10% Geruchsstundenhäufigkeit für Wohngebiete wird eingehalten. Es ist daher aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten, dass durch die verursachten Geruchsmissionen an den Wohnhausstandorten schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen hervorgerufen werden.

Durch die Planung wird zwar ein Heranrücken von Baugebieten, die ausnahmsweise auch für betriebsbedingte Wohnnutzungen genutzt werden können, an den landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden die

<sup>1</sup>) Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Arbeitsgebiet Immissionsschutz: *Zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb in Groß Schwülper auf ein geplantes Wohnhaus*; März 2018; Bremervörde

Immissionsgrenzwerte problemlos eingehalten, die gesunden Wohnverhältnisse können gewährleistet werden. Hierbei wurde ebenfalls die vom landwirtschaftlichen Betrieb beantragte Nutzungserweiterung in die Beurteilung eingestellt.

Rein theoretisch werden von der Planung Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes ausgelöst. Diese bestehen aber ohnehin bereits aufgrund der vorhandenen Wohngebiete, die ebenso als maßgeblich in Bezug auf die Emissionsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs anzusehen sind. Durch die Lage des Betriebes in der Nähe des vorhandenen Siedlungskörpers von Groß Schwülper besteht der Konflikt ohnehin in der Ausgangssituation und betriebliche Erweiterungen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt unter diesen Aspekt durchzuführen. So grenzt beispielsweise direkt westlich an den landwirtschaftlichen Betrieb vorhandene Wohnbebauung an.

Die Gemeinde erachtet diese geringfügige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes für angemessen, um für die Fläche mit der Bezeichnung "GIS" betriebsbedingtes Wohnen ausnahmsweise zuzulassen.

### **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend des Verfahrensstandes des Bebauungsplanes der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

### **3.1 Einleitung**

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. bis 4. Änderung, Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Im Bereich der mit "GIS" gekennzeichneten Fläche sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, die bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren, künftig zugelassen werden.

Gleichzeitig werden der Urplan und seine bisherigen Änderungen zusammengeführt. Dabei werden die Anpflanzfestsetzungen, die bereits realisiert sind, künftig als Erhaltungsbindingen festgeschrieben.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze mittlerweile verlegt wurde, entfällt das Sichtdreieck an der Einmündung der Straße Im Brink zur Braunschweiger Straße und die Baugrenze wird dort künftig ein 3-Meter-Abstand zur Straße festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Planung nicht vorbereitet, so dass gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>2)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) <sup>3)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde die rechtskräftig festgelegte Situation zu Grunde gelegt.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

---

#### 3.2.1 Bestand

---

##### a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP 2008 ist der Plangebietsbereich Teil des (nachrichtlich übernommenen) Siedlungsbereichs. Hier wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde übernommen. Die Siedlungsdarstellung grenzt im Osten an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Im Norden, Westen und Süden grenzen bauleitplanerisch gesicherte Bereiche an. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass sie die Vorbehaltsgebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigen. Diesen Vorgaben trägt die Planung dahingehend Rechnung, dass sich die geplanten Wohngebiete ausschließlich innerhalb bereits bauleitplanerisch gesicherter Bereiche befinden.

Der Planbereich selber ist fast vollständig bebaut.

##### - Schutzgut Fläche

Für die Planung werden Flächen herangezogen, die sich bereits im vorhandenen Bebauungszusammenhang des Plangebietes befinden. Es werden lediglich die Art der baulichen Nutzung und die Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen angepasst. Mit der Planung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

##### - Schutzgut Boden

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

##### - Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhanden. Es handelt sich um den Bickgraben und die bestehenden Regenwasser-

---

<sup>2)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig in der aktuellen Fassung

rückhaltemaßnahmen in naturnaher Gestaltung zum Baugebiet "Bornheide III" sowie dem Baugebiet "Dösskamp". Die Gewässer sind jedoch außerhalb des Planbereiches der 5. Änderung.

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

#### **- Schutzgut Klima/ Luft**

Das Plangebiet ist dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen.

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

#### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

Anhaltspunkte für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich der Änderung liegen nicht vor.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt.

#### **- Schutzgut Landschaft**

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

#### **b) Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

#### **c) Bodenschutz**

Altstandorte innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit nicht bekannt Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zu Grunde liegen, ist das Schutzgut durch die Bebauung und die Haus- und Ziergärten geprägt. Mit der Planänderung tritt keine Änderung für das Schutzgut ein.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und rechtskräftige Bebauungspläne zugrunde liegen, ist durch die Planung lediglich eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu erwarten. Für das mit "GIS" gekennzeichnete Grundstück, das durch die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Braunschweiger Straße im Außenbereich vorbelastet ist wird künftig erstmals ausnahmsweise Betriebsleiterwohnen zugelassen. So wird die Bebauung und Nutzung dieses Grundstücks möglich.

Durch die Planung wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, lediglich die Flexibilität bei der Organisation der Nebenanlagen wird an die Nutzungsansprüche ange-

passt. Die bereits entstandenen oder noch entstehenden Überbauungen sind durch die ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen der Urplanung abgedeckt.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden, werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

#### **b) Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Nach den Zielen der 5. Änderung des Bebauungsplans, lediglich Regelungen zur flexibleren Ausnutzung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans getroffen werden, bestehen hierzu keine grundsätzlichen Alternativen.

Im Detail hätten auch die Baugrenzen geändert werden können. Da aber nur Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen flexibler gestaltet werden sollen, wird es als angemessen erachtet, diese künftig außerhalb der Baugrenzen zuzulassen.

Weiterhin soll eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelasteten Bereiches ermöglicht werden.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Schallgutachten und landwirtschaftlicher Fachbeitrag) aufbauend auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Planes gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet.

### 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

---

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung, insbesondere unter Beachtung der Festsetzungen zum Immissionsschutz, nicht zu erwarten.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Die in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen der Planung sind nicht als erheblich zu werten.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen aus dem Urplan beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner 1. bis 4. Änderung, Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Im Bereich der mit "GIS" gekennzeichneten Fläche sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, die bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren, künftig zugelassen werden.

Gleichzeitig werden der Urplan und seine bisherigen Änderungen zusammengeführt. Dabei werden die Anpflanzfestsetzungen, die bereits realisiert sind, künftig als Erhaltungsbindungen festgeschrieben.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze mittlerweile verlegt wurde, entfällt das Sichtdreieck an der Einmündung der Straße Im Brink zur Braunschweiger Straße und die Baugrenze wird dort künftig ein 3-Meter-Abstand zur Straße festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Planung nicht vorbereitet, so dass gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

*(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)*

### 3.3.4 Quellenangaben

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf),
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan,
- Samtgemeinde Papenteich: Flächennutzungsplan,
- Gebietsentwicklungsplan für die Samtgemeinde Papenteich,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Arbeitsgebiet Immissionsschutz) aus März 2018

#### 4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand der Änderung. Sie wird im Interesse des leichteren Planvollzuges nachrichtlich auf der Planunterlage wiedergegeben. Redaktionell wurden die aktuellen Bezüge zur Niedersächsischen Bauordnung geändert.

#### 5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	6,88 ha	78 %
Mischgebiete	0,21 ha	2 %
Gewerbegebiete	0,23 ha	2 %
Straßenverkehrs- und Wegeflächen	1,28 ha	15 %
Grünflächen, öffentlich und privat	0,25 ha	3 %
<b>Planbereich</b>	<b>8,85 ha <sup>4)</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Ver- und Entsorgung

Der **Unterhaltungsverband Oker** teilt mit Schreiben vom 19.09.2016 mit, dass die in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erheblichen Erhöhungen der Niederschlagswasserabflüsse führen, insbesondere deswegen, weil auch eine Hochwasserrückhaltung im Bereich des Bickgrabens existiert.

Deswegen gibt es keine Einwendungen des Unterhaltungsverbandes Oker gegen die Planungen.

<sup>4)</sup> rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen



---

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Mit Schreiben vom 22.09.2016 nimmt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wie folgt Stellung:

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

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

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** weist mit Schreiben vom 04.10.2018 daraufhin, dass sich im Nahbereich des Plangebietes eine Erdgashochdruckleitung der **Avacon AG** befindet. Diese ergänzt mit Stellungnahme vom 24.09.2018, dass der Schutzbereich bis in das Plangebiet hineinragt. Daher sind die Schutzanweisungen zu beachten.

#### **- Immissionsschutz**

Die **Bundeswehr** weist mit der Stellungnahme vom 13.09.2018 auf Folgendes hin:

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg und Wunstorf.

Dieses bedeutet, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm- und Abgasemissionen durch den Flugplatz/ Flugbetrieb zu rechnen ist.

Ersatzansprüche können aufgrund dessen gegen die Bundeswehr nicht geltend gemacht werden.

#### **- Abwurfkampfmittel**

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 12.10.2018) die folgenden Erkenntnisse vor:

##### Empfehlung: Luftbildauswertung

##### Fläche A

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

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

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

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorwurf durch Offenlage vom 12.09.2016 bis zum 23.09.2016 in der Verwaltung in Schwülper durchgeführt.

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

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben der Gemeinde Schwülper zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.2016 aufgefordert.

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

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.09.2018 bis zum 11.10.2018 stattgefunden. Die Frist zur Auslegung und Stellungnahme wird aufgrund des überschaubaren Planungsinhaltes für angemessen erachtet. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 10.09.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Im Planverfahren der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass der mit "LS" gekennzeichnete Bereich auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von einer Bebauung durch Wohngebäude ausgenommen wurde. Die Gemeinde nimmt daher von diesem Planungsziel Abstand. Da an den übrigen Planungszielen festgehalten wird, ist eine erneute Auslegung der überarbeiteten Entwurfsunterlagen erforderlich.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll, die Frist zur Stellungnahme wird angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

### **7.4 Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden**

---

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und 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.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

---

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. bis 4. Änderung, Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Im Bereich der mit "GIS" gekennzeichneten Fläche sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gem. § 4 (3) BauNVO, die bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren, künftig zugelassen werden.

Gleichzeitig werden der Urplan und seine bisherigen Änderungen zusammengeführt. Dabei werden die Anpflanzfestsetzungen, die Bereits realisiert sind, künftig als Erhaltungsbindungen festgeschrieben.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze mittlerweile verlegt wurde, entfällt das Sichtdreieck an der Einmündung der Straße Im Brink zur Braunschweiger Straße und die Baugrenze wird dort künftig ein 3-Meter-Abstand zur Straße festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Planung nicht vorbereitet, so dass gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

### **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

## **9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

### **9.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist bereits erfolgt.

### **9.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens**

---

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da das Baugebiet bereits realisiert ist.

## **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Alle öffentlichen Flächen sind bereits hergestellt worden. Durch die Planung ergeben sich keine diesbezüglichen Änderungen.

## **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.09.2018 bis 11.10.2018 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeister)