

# Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



**Die Bürgermeisterin**

[info@gemeinde-schwuelper.de](mailto:info@gemeinde-schwuelper.de)

Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Schloßstr. 8 A, 38179 Schwülper

16.08.2024

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

**Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern" II. Abschnitt, mit örtlicher Bauvorschrift 3.  
Änderung  
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, 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 19.06.2024 die Entwürfe zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Alter Ortskern", II. Abschnitt, der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen gebilligt und die Veröffentlichung des Bauleitplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Zudem hat der Rat/ Verwaltungsausschuss beschlossen, die Veröffentlichung 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 mit örtlicher Bauvorschrift zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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 Auslegungsfrist 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. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme direkt an: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig, die das Planverfahren für die Gemeinde koordiniert. Stellungnahmen können vorzugsweise auch per E-Mail an [stadtplanung@dr-schwerdt.de](mailto: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.

Schwülper, den 06.08.2024

Mit freundlichen Grüßen

(Bürgermeisterin)



Anlagen

**VERTEILER**

Stand: § 13a/ § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

**Bebauungsplan "Alter Ortskern", II. Abschnitt, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift  
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn  
[ortsplanung@gifhorn.de](mailto:ortsplanung@gifhorn.de) + **Papierexemplare** 2-fach
2. NLSIBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel  
[poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de)
3. NLSIBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover  
[poststelle@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlstbv.niedersachsen.de)
4. NLSIBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover  
[luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de)
5. Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), NL Nordwest, Außenstelle Hannover, Gradenstraße 18, 30163 Hannover  
[FU-NOW-AS-H-Poststelle@autobahn.de](mailto: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](mailto:Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de)
7. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn  
[info@wvgef.de](mailto:info@wvgef.de)
8. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig  
[toeb@regionalverband-braunschweig.de](mailto:toeb@regionalverband-braunschweig.de)
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover  
[toeb-beteiligung@lbege.niedersachsen.de](mailto:toeb-beteiligung@lbege.niedersachsen.de)
10. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn  
[gifhorn@remondis.de](mailto:gifhorn@remondis.de)
11. Wintershall Dea Deutschland GmbH, Schülinger Straße 21, 27299 Langwedel  
[plananfragen@wintershalldea.com](mailto:plananfragen@wintershalldea.com)
12. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover  
[landabteilung@exxonmobil.com](mailto:landabteilung@exxonmobil.com)
13. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Pasteurallee 1, 30665 Hannover  
[plananfragen@gasunie.de](mailto:plananfragen@gasunie.de)
14. Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover  
[anfrage@neptuneenergy.de](mailto:anfrage@neptuneenergy.de)
15. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover  
[landangelegenheiten@vermilionenergy.com](mailto:landangelegenheiten@vermilionenergy.com)
16. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V., Herrenstraße 6, 30159 Hannover  
[info@lee-nds-hb.de](mailto:info@lee-nds-hb.de)
17. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück  
[info@abwasserverband-bs.de](mailto:info@abwasserverband-bs.de)
18. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig  
[wsa-mik-esk@wsv.bund.de](mailto:wsa-mik-esk@wsv.bund.de)
19. Aller-Ohre-Ise-Verband, Dannenbütteler Weg 100, 38518 Gifhorn  
[sekretariat@aol-verband.de](mailto:sekretariat@aol-verband.de)
20. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenweg 1a, 38154 Königslutter  
**nur Papierexemplar**
21. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau  
[Hubertus.Koehler@t-online.de](mailto:Hubertus.Koehler@t-online.de)
22. ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig  
[Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de)
23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Fachgruppe 2, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig  
[BST\\_Braunschweig.FG2@LWK-Niedersachsen.de](mailto:BST_Braunschweig.FG2@LWK-Niedersachsen.de)
24. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn  
[foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de](mailto:foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de)
25. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig  
[T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de)
26. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Herr Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 2, 22297 Hamburg  
[d.philipp@dfmg.de](mailto:d.philipp@dfmg.de)
27. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn  
[CRE-Germany\\_PM\\_SPO@dphl.com](mailto:CRE-Germany_PM_SPO@dphl.com)
28. DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg  
[DB\\_DBImm\\_NL\\_HMB.Postfach@deutschebahn.com](mailto:DB_DBImm_NL_HMB.Postfach@deutschebahn.com)
29. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover  
[koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de](mailto:koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de)
30. WOBKOM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg  
[info@wobcom.de](mailto:info@wobcom.de)
31. LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover  
[info@lea-niedersachsen.de](mailto:info@lea-niedersachsen.de)
32. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg  
[toeb.ni@bundesimmobilien.de](mailto:toeb.ni@bundesimmobilien.de)
33. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig  
[poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de](mailto:poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de)
34. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover  
[info@lnvg.de](mailto:info@lnvg.de)
35. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg  
[netzplanung@lsw-netz.de](mailto:netzplanung@lsw-netz.de)
36. Nds. Landesforsten – Forstamt Görhde, König-Georg-Allee 6, 29473 Görhde  
[Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de)
37. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn, Am Schlossgarten 6, 38518 Gifhorn  
[Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de](mailto:Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de)
38. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover  
[kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de](mailto:kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de)

39. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover  
[bpold.hannover@polizei.bund.de](mailto:bpold.hannover@polizei.bund.de)
40. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn  
[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)
41. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg  
[bauleitplanung@hwk-bls.de](mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de)
42. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg  
[michael.wilkens@ihklw.de](mailto:michael.wilkens@ihklw.de); [jan.weckenbrock@ihklw.de](mailto:jan.weckenbrock@ihklw.de)
43. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig  
[info@fbwe.de](mailto:info@fbwe.de)
44. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn  
[service@vlg-gifhorn.de](mailto:service@vlg-gifhorn.de)
45. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim  
[beate.rischer@bistum-hildesheim.de](mailto:beate.rischer@bistum-hildesheim.de)
46. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eyßelkamp 4, 38518 Gifhorn  
[KA.Gifhorn@evlka.de](mailto:KA.Gifhorn@evlka.de)
47. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn  
[Helmstedt@arbeitsagentur.de](mailto:Helmstedt@arbeitsagentur.de)
48. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig  
[poststelle@sb-bs.niedersachsen.de](mailto:poststelle@sb-bs.niedersachsen.de)
49. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn  
[poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de](mailto:poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de)
50. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter  
[fremdplanung@avacon.de@avacon.de](mailto:fremdplanung@avacon.de@avacon.de)
51. Avacon Wasser GmbH, Ohrleber Weg 5, 38364 Schöningen  
[silke.tuster@avacon-wasser.de](mailto:silke.tuster@avacon-wasser.de)
52. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte-Ahlten  
[fremdplanung-zn@tennet.eu](mailto:fremdplanung-zn@tennet.eu)
53. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Ordnungs- und Standesamt, Hauptstraße 15, 38527 Meine  
[Arkadiusz.Szczesniak@papenteich.de](mailto:Arkadiusz.Szczesniak@papenteich.de)
54. Samtgemeindebürgermeisterin als Örtliche Zivilschutzleiterin, über: Samtgemeinde Papenteich, Hauptstraße 15, 38527 Meine  
[Samtgemeindebuergemeisterin@papenteich.de](mailto:Samtgemeindebuergemeisterin@papenteich.de)
55. Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung, Hauptstraße 15, 38527 Meine  
[Dieter.Meister@papenteich.de](mailto:Dieter.Meister@papenteich.de)

#### Sonstige Interessenverbände

- IV1 KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn, Frau Stefanie Hillmann, Lüben 29, 29378 Wittingen  
[konu@gmx.de](mailto:konu@gmx.de)
- IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn  
[info@landvolk-gifhorn.de](mailto:info@landvolk-gifhorn.de)
- IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn  
[info@landvolk-gifhorn.de](mailto:info@landvolk-gifhorn.de)

#### Nachbargemeinden

- N1 Stadt Braunschweig, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig  
[entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de](mailto:entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de)
- N2 Gemeinde Wendeburg, Am Anger 5, 38176 Wendeburg  
[wagner@wendeburg.de](mailto:wagner@wendeburg.de)
- N3 Gemeinde Adenbüttel, Thiberg 4a, 38528 Adenbüttel  
[gemeinde@adenbuettel.de](mailto:gemeinde@adenbuettel.de)
- N4 Gemeinde Vordorf, Weststraße 13, 38533 Vordorf  
[info@vordorf.de](mailto:info@vordorf.de)

# Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



Die Bürgermeisterin

[info@gemeinde-schwuelper.de](mailto:info@gemeinde-schwuelper.de)

Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8a, 38179 Schwülper

## Bekanntmachung

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern" II. Abschnitt, mit örtlicher Bauvorschrift, 3. Änderung Gemeinde Schwülper, Ortsteil Groß Schwülper, 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 19.06.2024 die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans "Alter Ortskern", II. Abschnitt sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen gebilligt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zur Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festlegungen an die aktuelle Planungspraxis sowie an die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Damit wird das Ziel verfolgt, Wohnraum und Arbeitsplätze durch die Flexibilisierung und Konkretisierung der Festsetzungen zu sichern und zu schaffen. Sinnvolle Nachverdichtungen im Innenbereich sowie Ersatzneubauten sollen auch weiterhin im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden, es ist daher aus Sicht der Gemeinde unabdinglich, den Festsetzungskatalog auch an zeitgemäße Bauvorstellungen anzupassen aber ohne dabei den Erhalt der Bebauungsstrukturen aus dem Blick zu verlieren. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der historischen Ortslage von Groß Schwülper

Von einer Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit -, wie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB). Die Öffentlichkeit wird mit der Veröffentlichung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 unterrichtet.

Zusätzlich zur Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 zweiter Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, wurde beschlossen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

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 überschlägigen Prüfung der Umweltbelange werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

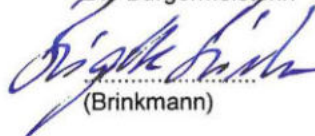
**19.08.2024 bis einschl. 18.09.2024**

auf der Internetseite [www.gemeinde-schwuelper.de](http://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 06.08.2024

Die Bürgermeisterin

  
(Brinkmann)



ausgehängt: 09.08.2024

abgenommen: .....



Bebauungsplan der Innenentwicklung  
**Alter Ortskern II. Abschnitt**

**3. Änderung**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© (2024)



Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Groß Schwülper, wie dargestellt.



Angefertigt im April 2024,  
durch Pakebusch, VT

Auftragsnr. 2024-8004  
Gemarkung Groß Schwülper  
Flur 5  
Maßstab 1: 1.000

M.SC. JOHANNES ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 GIFHORN

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2024)



Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Groß Schwülper  
**Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB  
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

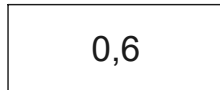
# Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

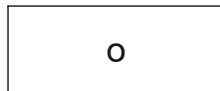


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

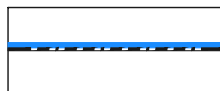


Oberkante baulicher Anlagen

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

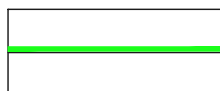


Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

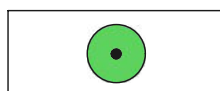


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlieger

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume erhalten

Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Groß Schwülper  
**Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

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

## Sonstige Planzeichen



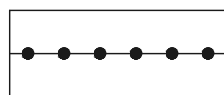
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**Alter Ortskern mit ÖBV - II. Abschnitt**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**Alter Ortskern mit ÖBV - II. Abschnitt 2. Änderung**



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 In den Mischgebieten MI sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- a) Gartenbaubetriebe,
- b) Tankstellen,

nicht Gegenstand des Bebauungsplan der Innenentwicklung.

1.2 Die zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes gem. § 6 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise auch außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes zulässig ist, ist in den Mischgebieten des vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ausgeschlossen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.2 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.

Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Groß Schwülper

**Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

### **3 Ver- und Entsorgung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

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

- a) Sollte es im Plangebiet zur Entstehung weiterer baulicher Anlagen auf bisher un bebauten Flächen kommen, ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den Freiflächen der jeweiligen Grundstücke zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein Bodengutachten zu belegen. Sollte eine Versickerung hingegen nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des un bebauten Zustandes des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.
- b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

### **4 Grünordnung**

#### **(§ 1a Abs. 3 BauGB)**

#### **4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplan der Innenentwicklung auf dem jeweiligen Grundstück:**

- a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
- b) 5 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz je angefangener 15 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes (1 Gehölz je 2 lfd. m<sup>2</sup>) zu pflanzen.

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

#### **Pflanzbindungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### **4.3 Die mit Pflanzbindungen versehenen Bäume im Plangebiet sind zu pflegen und artgerecht zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen könnten, wie bspw. Versiegelungen oder Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen, die Einrichtung von Arbeitsflächen im Wurzelballenbereich sind zu unterlassen. Die Gehölze sind im Falle ihres Abgangs durch standortgerechte Gehölze adäquat zu ersetzen.**

### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **5.1 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster“/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$ . 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.**

**Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Groß Schwülper  
Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift**

## Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 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 Baugebiete im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern" II Abschnitt. 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 Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen, die Gestaltung der Fassaden, Werbeanlagen, Vorgärten und Einfriedungen. Von den Regelungen zu den Vorgärten, Fassaden, Stellplätzen, Einfriedungen und Dächern ausgenommen sind rein gewerblich, land- sowie forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

### § 2 Dächer

#### (1) In den Baugebieten sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach in einer Neigung von 28° bis 48° zugelassen.

Krüppelwalm sind allerdings so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

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

RAL 2001 (Rotorange)

RAL 3000 (Feuerrot)

RAL 3016 (Korallenrot)

RAL 3011 (Braunrot)

RAL 8012 (Rotbraun)

RAL 8015 (Kastanienbraun)

RAL 7016 (Anthrazitgrau)

RAL 7021 (Schwarzgrau)

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

#### (4) Die Dacheindeckung darf nur aus einem Material bestehen. Aneinandergebaute Hauptanlagen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind in Bezug auf die Art- und Neigung sowie des Materials einheitlich auszuführen.

#### (5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

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

#### (7) Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.

**Gemeinde Schwülper**  
**Ortsteil Groß Schwülper**  
**Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

### § 3 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

- (1) Es sind nur Fassaden aus Putz, Klinker, Backstein oder Holz-Fachwerk sowie Holzverkleidung zulässig. Verputzte Fassaden sind nur in geckten Tönen zugelassen. Dies gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen.
- (2) Klinker und Backstein als Fassadengestaltung sind nur in den Farbreihen Rot, Schwarz und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischöne sind ebenfalls zulässig.
- (3) Baustoffimitate aus Kunststoff, bituminierte Pappen sowie glasierte oder engobierte Oberflächen, Glasbausteine, glänzende Materialien sowie reflektierende Farbanstriche der Fassaden sind unzulässig.
- (4) Bei Fachwerkfassaden darf die natürliche Farbe des Holzes nicht durch Deckmaterialien o.ä. verändert werden. Die Gefache sind mit Klinker oder Backstein auszugestalten oder zu verputzen (siehe hierzu § 3 Nr. 1 und 2 dieser Gestaltungsvorschrift).
- (5) Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

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

- (1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.
- (2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
- (3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.

### § 5 Anforderungen an die Gestaltung Werbeanlagen im Sinne von § 50 NBauO

- (1) Ort der Werbeanlage  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis maximal zu einer Höhe von 4,50 m über dem durchschnittlichen Straßenniveau und nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 5,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 1,20 m sein, sie dürfen nicht mehr als 1,20 m auskragen. Insgesamt ist nur ein Ausleger je Stätte der Leistung zugelassen.
- (3) Werbung an Einfriedungen ist unzulässig.
- (4) Das Zukleben oder Verdecken von Schaufenstern oder Fenstern mit Werbeanlagen ist unzulässig.
- (5) Anzahl der Werbeanlagen  
Je Stätte der Leistung sind 3 Werbeanlagen zulässig.
- (6) Gestaltung der Werbeanlagen  
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtprojektionen oder Elemente zur Ausstrahlung von Werbeanlagen sind unzulässig.
- (7) Warenautomaten sind an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. An Fachwerkfassaden sind Warenautomaten generell unzulässig.

### § 6 Vorgärten

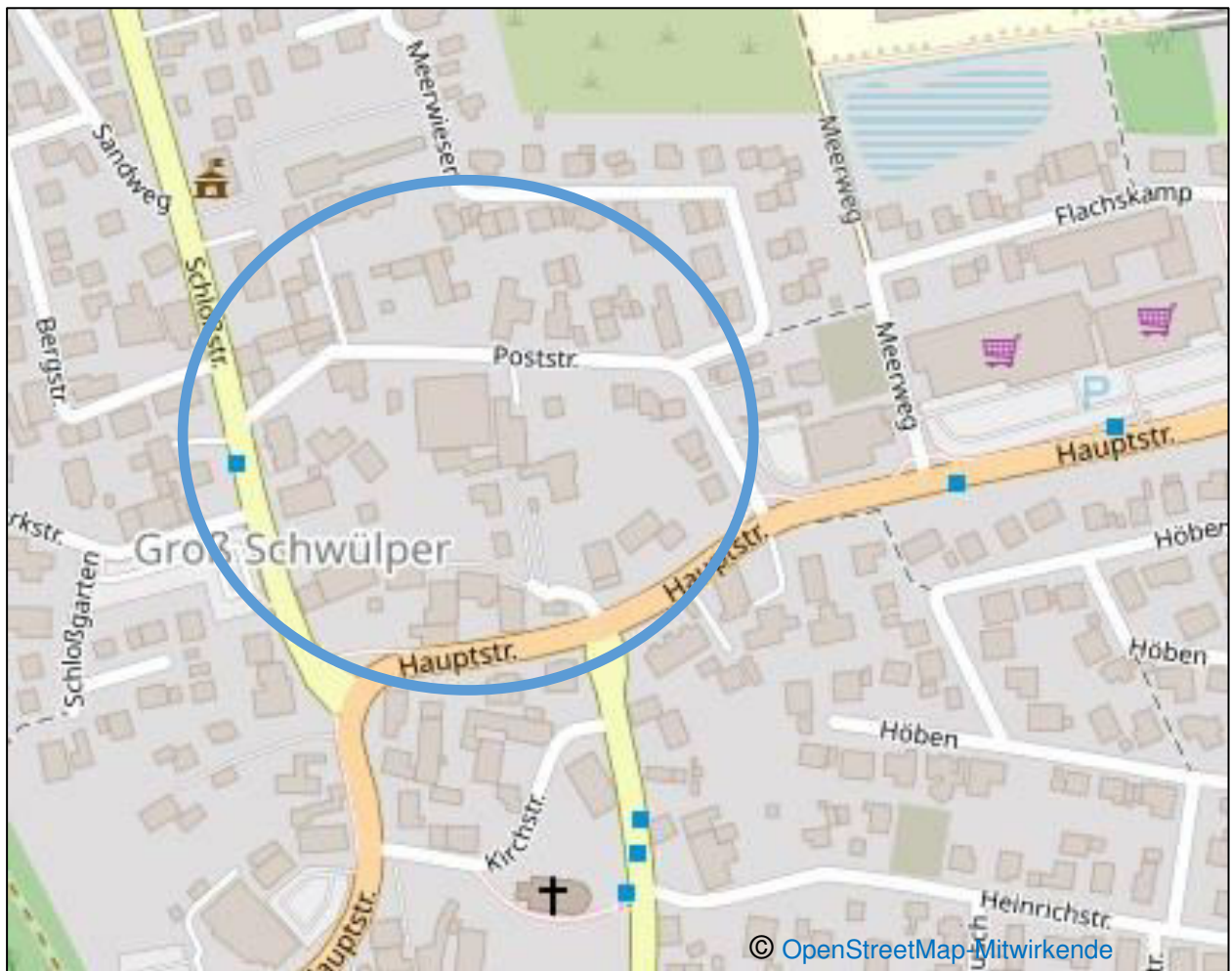
- (1) Die Vorgartenfläche darf maximal bis zu 60 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Es sind die Vorgaben zu den Anforderungen an die Materialien gem. textlicher Festsetzung Ziffer 5.1 zu beachten.
- (2) Die Vorgartenfläche bildet den Bereich zwischen der Hauptanlage und der öffentlichen Straße, dem die Anlage zuzuordnen ist.

### § 8 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 § 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

**Gemeinde Schwülper**  
**Ortsteil Groß Schwülper**  
**Alter Ortskern II. Abschnitt 3. Änderung**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alter Ortskern", II. Abschnitt, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 07 /2024  
§§ 13a/ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

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

---

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

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	10
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>11</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2 Altablagerungen	12
3.3 Immissionsschutz	12
3.4 Denkmalschutz	12
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>13</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>15</b>
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	15
7.3 Veröffentlichung des Entwurfs/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>16</b>

---

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

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 25.03.2024 rd. 7.550 Einwohner, wovon ca. 3.500 auf den zentralen Ortsteil Gr. Schwülper entfallen.

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

---

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 25.050 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig).

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

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

Das Plangebiet liegt im historischen Zentrum der bebauten Ortslage von Groß Schwülper zwischen der Schloßstraße und der Hauptstraße. Der Ort nimmt nach regionalplanerischen Vorgaben grundzentrale Teilfunktionen wahr. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst, weitere Festlegungen bestehen nicht für das Plangebiet. Westlich angrenzend, auf der Schloßstraße verläuft ein Regional bedeutsamer Radwanderweg (Ziel: Kap. III 2.4 (12/13) + Ziel: Kap. IV 1.5 (2)), die Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Ziel: Kap. IV 1.4 (2/3)) in den Darstellungen enthalten. Von der Planung werden allerdings keine Beeinträchtigungen der regional- und landesplanerischen Vorgaben ausgelöst.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Die bauleitplanerischen sowie gestalterischen Vorgaben für den Bereich sollen an die derzei-

---

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

tigen, spezifischen Anforderungen der Siedlungsentwicklung und städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde neu angepasst werden und eine zeitgemäße Ausformulierung erhalten. Außerdem soll auch weiterhin gewährleistet werden, dass zukünftige Nachverdichtungen und Ersatzneubauten im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung stattfinden, weshalb die Überplanung als erforderlich angesehen wird. 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 Schwülper mit dem Stand der 11. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.04.2023 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Die vorliegenden Gebietszuweisungen, die gegenüber dem Urplan auch nicht verändert werden, sind somit nach wie als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB anzusehen.

Die Gemeinden haben nach dem Baugesetz Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren gilt, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu verändern haben, wenn dies aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund entscheidend, dass Groß Schwülper im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig eine grundzentrale Teilfunktion zugordnet wird. Hier soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, um die Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge auszulasten. Dabei sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Die vorliegende Planung dient, neben der Anpassung der Festlegungen an aktuelle Anforderungen/ Vorstellungen, der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen durch die Flexibilisierung und Konkretisierung der Festsetzungen.

Der Plananlass ist somit als gegeben und die Aufstellung als begründet anzusehen. Zudem entspricht die Planung den Aufgaben, welche die Raumordnung für die Ortslage vorsieht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alter Ortskern", II. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte im März 2002 Rechtskraft und erfasste diesen Bereich von Groß Schwülper mit Mischgebieten (MI) sowie die vorhandene Verkehrsfläche samt Umfahrung Schulstraße und bestehende Gehölze die geschützt werden sollen. Allerdings erfolgte z. B. keine absolute Höhenbegrenzung baulicher Anlagen, was die Gemeinde nun zur Einflussnahme auf die Kulissenwirkung nachholen will.

Des Weiteren war eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Urplans, um einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Fenster, Markisen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Vorgärten im Geltungsbereich vorzugeben.

Die 1. Änderung wurde im November 2004 rechtskräftig und bezog sich auf ein Areal, welches nicht Gegenstand der vorliegenden Überplanung ist. Hier wurde die Zufahrtssituation im Bereich der Schulstraße an die bestehende Situation angepasst.

---

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans trat am 31.07.2017 in Kraft. Hier wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Baugrenze angepasst und flexibilisiert um den Anbau eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 130/16 zu ermöglichen.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gegenüber dem Urplan nur geringfügig angepasst. Planbedingt kann eine Zunahme der Versiegelungen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden, da die vorhandene Bebauung den zulässigen Rahmen nicht ausschöpft und mit der vorliegenden Änderung zusätzliche Flexibilisierungen vorgenommen werden. Allerdings bleibt die im Plangebiet zulässige Versiegelung durch Hauptanlagen unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha). Der vorliegende Plan dient der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich, da die Regelungen an zeitgemäße Bauvorstellungen angepasst werden. Der Plan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper in einer Entfernung von ca. 200 m.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans die Baumschutzsatzung der Gemeinde gilt und diese zu beachten ist.

Die für das Plangebiet bestehende Gestaltungsvorschrift wird überarbeitet und erheblich vereinfacht. So sind bspw. Regelungen bezüglich der Fenster, Kragdächer, Markisen nicht länger Gegenstand der örtlichen Bauvorschrift, da die Gemeinde diese Vorgaben nicht für erforderlich bzw. gerechtfertigt ansieht. Die Vorschriften hinsichtlich der Werbeanlagen wurden liberalisiert. Hinzugekommen sind aus gegebenem Anlass Regelungen zum klimafreundlichen Bauen.

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugsweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung, da auch die Empfehlungen zur Erhaltung der Gestaltung der regionalen Baukultur durch die

örtliche Bauvorschrift weitgehend sichergestellt werden und dennoch durch die Anpassung der Festsetzung an moderne Planungsstandards, Spielräume für Nachverdichtungen und Ersatzneubauten weiterhin bestehen.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zur Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festlegungen an die aktuelle Planungspraxis sowie an die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Damit wird das Ziel verfolgt, Wohnraum und Arbeitsplätze durch die Flexibilisierung und Konkretisierung der Festsetzungen zu sichern und zu schaffen. Sinnvolle Nachverdichtungen im Innenbereich sowie Ersatzneubauten sollen auch weiterhin im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden, es ist daher aus Sicht der Gemeinde unabdinglich, den Festsetzungskatalog auch an zeitgemäße Bauvorstellungen anzupassen aber ohne dabei den Erhalt der Bebauungsstrukturen aus dem Blick zu verlieren.

Zu diesem Zweck werden bspw. Baugrenzen großzügiger gefasst, um eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke zuzulassen. Bestehende Baufluchten entlang der Schloßstraße und der Hauptstraße wurden aber weiterhin fortgeführt, wenn diese im prägenden Sinne festzustellen waren. Des Weiteren wurde erstmalig eine absolute Höhenbegrenzung für baulichen Anlagen in die Planung aufgenommen, damit die Kulissenwirkung das bestehende Maß auch zukünftig nicht im ortsunüblichen Umfang überschreitet. Die Gestaltungsvorschriften werden signifikant gelockert und eröffnen ebenfalls Spielräume bei der Umsetzung von Vorhaben.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Schwülper im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen durch die Flexibilisierung und Konkretisierung der planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben gestärkt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist die Zunahme der Versiegelungen im Plangebiet nicht auszuschließen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Durch etwaige Versiegelungen kann es zu einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen im Plangebiet kommen, die bisher nicht in diesem Ausmaß bebaut waren. Daher wird vorgegeben, dass das zusätzlich auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser bei der Bebauung bisher unbebauter Flächen durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, sofern die Entsorgungssysteme die zusätzlichen Mengen nicht aufnehmen können.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Mit der vorliegenden Planung soll im zentralen Bereich der Ortslage von Groß Schwülper, zwischen der Schloßstraße, der Hauptstraße und der Poststraße für das vorhandene Gebiet eine Anpassung der bauleitplanerischen sowie gestalterischen Vorgaben an die derzeitigen, spezifischen Anforderungen der Siedlungsentwicklung und städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde stattfinden. Außerdem soll auch weiterhin gewährleistet werden, dass zukünftige Nachverdichtungen und Ersatzneubauten im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung stattfinden, weshalb die Überplanung als erforderlich angesehen wird.

Zu diesem Zweck werden für das ca. 4 ha große Gebiet die bestehenden städtebaulichen und gestalterischen Regelungen überarbeitet, um eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke zuzulassen. Eine absolute Höhenbegrenzung für baulichen Anlagen wurde erstmalig in die Planung aufgenommen, damit die Kulissenwirkung das bestehende Maß auch zukünftig nicht im ortsunüblichen Umfang überschreitet. Die Gestaltungsvorschriften werden signifikant gelockert und eröffnen ebenfalls Spielräume bei der Umsetzung von Vorhaben.

## 2.1 Baugebiete

---

### - Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.

Die Intention der Gemeinde ist, das Gebiet auch weiterhin für eine gleichberechtigte Nutzung durch Wohnbebauung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorzuhalten. Dies entspricht sowohl der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung, der zukünftig gewollten Nutzung und ist der städtebaulichen Lage des Bereichs angemessen. In zentralen, historischen Ortskern soll es neben dem Wohnen auch Raum für Gewerbe, Dienstleistungen, Einrichtungen der Daseinsfürsorge nach dem Idealbild der kurzen Wege geben, weshalb das Festhalten an dem Gebietscharakter sinnvoll ist.

Einzig die in Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um sich hieraus ergebende, nachbarschaftliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Ebene auszuschließen. Die Gemeinde hält das unter anderem auch deshalb für angemessen, da diese Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet zugelassen sind (Steuerungswirkung).

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für sportliche Zwecke wird allerdings nicht länger für zeitgemäß erachtet, zumal Nutzungen bspw. der Gastronomie im Plangebiet bereits vorhanden sind und die Gemeinde auch Rahmenbedingungen für deren Erhalt und Entwicklung Sorge trägt. Es ist anzunehmen, dass ein Einfügen dieser Nutzungen im immissionsschutzrechtlichen Sinne grundsätzlich gewährleistet werden kann und abschließend im Rahmen der Genehmigung abzarbeiten ist.

Die vorliegende Änderung passt zudem die städtebauliche Gliederung des Plangebietes an zwischenzeitliche Entwicklungen sowie an moderne Planungsstandards und zeitgemäße Bauherren- sowie Nutzungsansprüche an. So werden die prominenteren Mischgebiete entlang der Schloßstraße (südlich der Poststraße), der südliche Bereich der Poststraße und der Hauptstraße (bis zur Einmündung Braunschweiger Straße) als geeigneter für eine gewerbliche Nutzung angesehen und mit einem höheren Grad der baulichen Nutzung versehen (GRZ 0,6, II Vollgeschosse, OK, 10,50 m), der den erforderlichen Kubaturen und dem Flächenanspruch entspricht.

Die vorhandenen, durch Gewerbebetriebe bereits geprägten Mischgebiete Abseits der Schloßstraße und der Hauptstraße, nördlich der westlichen Poststraße, behalten zur Absicherung des bestehenden Nutzungsumfangs eine GRZ von 0,6 bei. Ebenfalls zur Absicherung der bestehenden Strukturen wird die bauliche Entwicklung weiterhin auf II Vollgeschosse und eine absolute Höhenentwicklung von OK 8,50 m beschränkt, damit die Höhenentwicklung zukünftig in diesem Bereich, gegenüber der Areale an der Schloßstraße und Hauptstraße, der vorhandenen Bebauungsstruktur angemessen zurückbleibt.

Für die bisher überwiegend wohnbaulich geprägten Mischgebiete werden zur Begrenzung der Versiegelung und baulichen Inanspruchnahme Regelungen zur geringeren Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten. Hier sind ebenfalls zwei Vollgeschosse und eine Höhenentwicklung bis OK 8,50 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Teilbereiche am östlichen Ende der Hauptstraße sowie an der Schloßstraße, nördlich der Poststraße, die aufgrund ihrer Lage eine bessere Eignung für verdichtete Wohnformen aufweisen und daher mit einer GRZ von 0,4/ 0,5 sowie zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Bauhöhe bis OK 10,50 m ausgestattet sind.

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

Durch die Planung sollen nicht nur eine zeitgemäße Anpassung der Regelungsinhalte stattfinden, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen auch weitere Spielräume für Nachverdichtungen eröffnet werden. Außerdem sollen durch die Planung bestehende Gewerbebetriebe besser abgebildet und Handlungsraum für betriebliche Modernisierungen und Erweiterungen abgesteckt werden. Im Plangebiet bestehen auch Potentiale für Nachverdichtungen, vor allem innerhalb des Karees zwischen der Poststraße und der Hauptstraße. Hier könnten mehrere Wohneinheiten auf bisher unbebauten Grundstücken entstehen. Dies wird allerdings durch die vorliegende Änderung weder verhindert noch erweitert, es werden lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen konkretisiert.

Unter Bezugnahme auf den Gebietscharakter wird die weitere Ausnutzbarkeit über eine offene Bauweise, die Gebäudelängen bis 50 m zulässt sowie über Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen eine vorhandene Gebäudeflucht von 5 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Schloßstraße abbildet. Unterschreitungen dieser Abstände im Bestand werden durch die Baugrenzen berücksichtigt, bauordnungsrechtliche Voraussetzungen zur möglichen Unterschreitung von seitlichen Grenzabständen bleiben hiervon unberührt und bilden die Grundlage dafür.

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

Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlage von 5 m<sup>2</sup> Strauchhecke je angefangener 15 m<sup>2</sup> 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.

Im ursprünglichen Plan wurden bestehende Gehölze im Geltungsbereich mit einer Mindestgröße als zu erhalten festgesetzt. Diese Pflanzbindungen werden fortgeführt, so-

---

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

fern diese Gehölze noch vorhanden sind. Es wird außerdem darauf aufmerksam gemacht, dass die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwülper hiervon unbenommen gilt.

Ebenfalls im Urplan wurden zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung für den zentralen Bereich des Ortskerns von Groß Schwülper die Dächer (Form, Neigung, Farbe, Material), Fassaden, Fenster, Kragdächer, Markisen, Werbeanlagen, Warenautomaten, Einfriedungen und Vorgärten durch eine Bauvorschrift reglementiert. Diese Gestaltungsvorschrift wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls überarbeitet und erheblich vereinfacht. Bspw. Vorgaben bezüglich der Fenster, Kragdächer, Markisen werden nicht länger als erforderlich bzw. gerechtfertigt angesehen. Die Vorschriften hinsichtlich der Werbeanlagen wurden liberalisiert. Hinzugekommen sind aus gegebenem Anlass Regelungen zum klimafreundlichen Bauen.

## **2.2 Verkehrliche Belange**

---

### **- Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Das Plangebiet ist baulich bereits Großteils umgesetzt und die Grundstücke sind durch die Schloßstraße, Hauptstraße und die Poststraße bereits erschlossen.

Der Erschließung des Innenbereiches im bebauten Karee zwischen der Poststraße und der Hauptstraße erfolgt erstmalig durch die Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Anlieger.

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

## **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.

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. Eine gegebenenfalls stattfindende Nachverdichtung von Flächen würde die Einbindung in diese Systeme bedingen.

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 Parabraunerden und Gleye) ergeben zunächst keine guten Ausgangsbedingungen für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Freiflächen – eingedenk der Versiegelungszahlen. Aus

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

diesem Grund ist eine Bewirtschaftung auf den Freiflächen im Zuge der Genehmigung darzulegen und gutachterlich nachzuweisen, dass Konzept ist in Abstimmung mit dem Wasserverband festzulegen. Anderenfalls sind Maßnahmen auf den Grundstücken zu ergreifen, dass sich planbedingt die Abflussmenge Niederschlagswassers von den Grundstücken nicht erhöht (Retention).

## **2.4 Brandschutz**

---

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

### **3.0 Umweltbelange**

---

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

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. 4,11 ha, der in vollem Umfang bestehende Mischgebiete im zentralen Bereich der historischen Ortslage von Groß Schwülper erfasst. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 bis 0,6 in den Mischgebieten inkl. der Überschreitung durch Nebenanlagen 1,99 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 unter Überprüfung der Regelungen aus dem Urplan aus dem vorhandenen Bestand und dem städtebaulichen Entwicklungszielen für den Bereich abgeleitet. Es handelt sich dem Grunde nach um den bereits bebauten Siedlungszusammenhang von Groß Schwülper.

Der Plangeltungsbereich ist ebenfalls vollständig von der vorhandenen, bebauten Ortslage von Groß Schwülper umgeben. Insgesamt ist das Areal durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Aufgrund der Anpassungen der bauleitplanerischen Regelungen ist zwar eine Zunahme der baulichen Nutzung nicht auszuschließen, diese wird aber keine gebietsuntypischen oder erheblichen Beeinträchtigungen auslösen.

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 siedlungsgewohnte Arten bieten. Des Weiteren wurde darauf geachtet, Pflanzbindungen für bestehende Gehölze im Plangebiet weiterzuführen.

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 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche durch Hauptgebäude jeweils 5 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen anzulegen.

Zusätzlich erachtet es die Gemeinde im vorliegenden Fall für sinnvoll, klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die lokalen Eingriffe zu

---

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

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. Hinzu kommen Erleichterungen bspw. bei der Umsetzung von Photovoltaik – oder Solarthermie-Anlagen.

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 Altablagerungen**

---

Hinsichtlich der Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet sind der Gemeinde keine konkreten Informationen bekannt, die einen gesonderten Verdachtsmoment begründen.

### **3.3 Immissionsschutz**

---

Immissionsschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Änderung ergeben sich nicht, da die Planung den bestehenden Gebietscharakter fortführt, der sich auch im vorhandenen Bebauungszusammenhang widerspiegelt. Auch haben sich seit Aufstellung des Urplans keine grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen ergeben, die eine Neubeurteilung erforderlichen machen würde. Die Gemeinde geht aufgrund der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen davon aus, dass betriebliche Nutzungen im Plangebiet durch Genehmigungen abgesichert sind.

### **3.4 Denkmalschutz**

---

Nach Wissen der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG –).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiete GRZ 0,4	1,69 ha	41 %
versiegelte Fläche inkl. Überschreitung (60 %)	1,01 ha	24,5 %
Freiflächen (40 %)	0,68 ha	16,5 %
Mischgebiete GRZ 0,5	0,30 ha	7 %
versiegelte Fläche inkl. Überschreitung (75 %)	0,23 ha	5 %
Freiflächen (25 %)	0,07 ha	2 %
Mischgebiete GRZ 0,6	1,96 ha	48 %
versiegelte Fläche inkl. Überschreitung (80 %)	1,57 ha	38 %
Freiflächen (20 %)	0,39 ha	10 %
Verkehrsflächen	0,16 ha	4 %
<b>Planbereich</b>	<b>4,11 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der vorhandenen Ortslage im historischen Ortskern von Groß Schwülper. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung für den zentralen Bereich des Ortskerns von Groß Schwülper wurden die Dächer (Form, Neigung, Farbe, Material), Fassaden, Fenster, Kragdächer, Markisen, Werbeanlagen, Warenautomaten, Einfriedungen und Vorgärten durch eine Bauvorschrift im Urplan reglementiert. Diese Gestaltungsvorschrift wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls überarbeitet und erheblich vereinfacht. Bspw. Vorgaben bezüglich der Fenster, Kragdächer, Markisen werden nicht länger als erforderlich bzw. gerechtfertigt angesehen. Die Vorschriften hinsichtlich der Werbeanlagen wurden liberalisiert. Hinzugekommen sind aus gegebenem Anlass Regelungen zum klimafreundlichen Bauen.

Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt aber auch die Ansprüche zeitgemäßen Bauens und modernen Planungsstandards Rechnung trägt.

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 Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Vorgärten.

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Groß Schwülper sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden.

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 Rotorange, Feuerrot, Korallenrot, Braunrot, Rotbraun, Kastanienbraun, Anthrazitgrau, Schwarzgrau sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

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

Für bauliche Nebenanlagen wie bspw. Carports oder Garagen sowie untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers ab einer gewissen Größe werden gestalterische Vorgaben gemacht, 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 Groß Schwülper 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: Die Regelungen bezüglich der Material- und Farbgestaltung der Fassaden bedienen sich ebenfalls an den maßgeblich prägenden Gestaltungen im historischen Dorfkern, deren Bild erhalten werden soll. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die neu entstehenden Gebäude auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung der dörflich geprägten Ortslage von Groß Schwülper einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

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: Werbeanlagen und Warenautomaten erfüllen den Zweck, dass sie vom Sinngehalt her den Betrachter auf sich aufmerksam machen sollen. Damit sie aber nicht durch übermäßige Formate oder schrille Gestaltungselemente die Umgebung und Architektur dominieren, werden im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschrift Rahmenbedingungen für die Wahrung der Verhältnismäßigkeit vorgegeben.

In Anlehnung an die Umgebung, werden Vorgaben und Regelungen zum zulässigen Umfang, der Ausführung und Stätte von Werbeanlagen getroffen.

---

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

Diese sind auch im Hinblick auf den vorhandenen und weiterhin gewollten Gebietscharakter erforderlich.

Zu § 6: Ebenfalls straßenraumprägend für den Betrachter für diesen Bereich der Ortslage von Groß Schwülper sind die Vorgärtenbereiche zwischen den Hauptbaukörpern und den öffentlichen Verkehrsflächen, denen sie zuzuordnen sind.

Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass dieses ortsbildprägende Element auch zukünftig erhalten wird und die Vorgärten nicht durch ein hohes Maß an Versiegelungen für Wege und Stellplätze ein stark überbauten Charakter entwickeln.

Zu § 7: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

## **6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

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

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

---

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

### **7.3 Veröffentlichung des Entwurfs/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist aufgrund der Überschaubarkeit der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde stattgefunden. Zusätzlich haben die Unterlagen in diesem Zeitraum in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme ausgelegt.

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 Verfahrensfrist aufgefordert.

### **8.0 Verfahrensvermerk**

---

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

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

Groß Schwülper, den .....

.....

(Bürgermeisterin)