Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Schwülper, den 03.06.22

i.V.

.....
(Bürgermeisterin)

GEMEINDE SCHWÜLPER LANDKREIS GIFHORN

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel

Asthoop 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

OK 9 m — Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.2

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

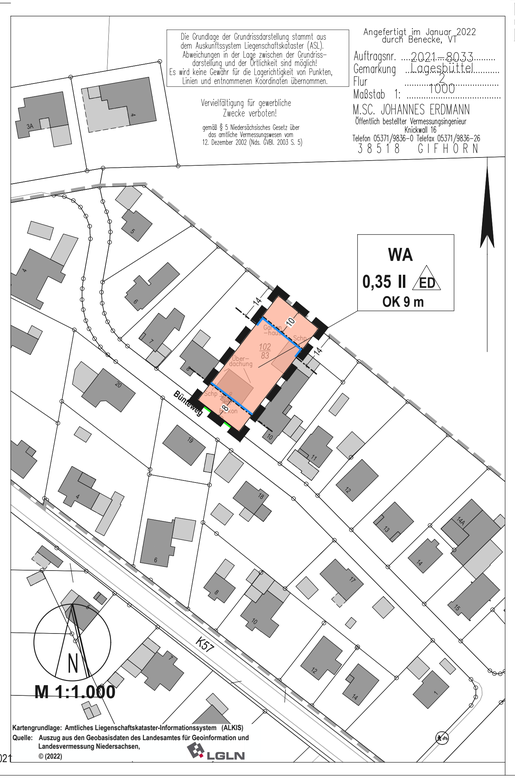
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Asthoop"

970/420



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

MP 11.2021

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
b) Nr. 5 Tankstellen.

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

2.1 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.
Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB)

2.2 Bezugspunkt für die Höhenangabe der Gebäude ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche des Büntewegs am 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.
Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.3 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anlagen die nach Landesbaurecht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

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

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

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

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

4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Freiflächen des Grundstücks zu versickern. Sollte eine Versickerung 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 bisherigen Versiegelungsgrades 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.

Hinweise

Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht für das Grundstück bescheinigt werden. Aus diesem Grund ist vor Bauvorhaben eine Sondierung durchzuführen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Örtliche Bauvorschrift

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

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Anlagen im Geltungsbereich. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

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

§ 2 Dächer

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
(2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
(3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 sind Wintergärten, begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziff. 3.1) und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
(4) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
(5) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 4 dieser ÖBV.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In dem Geltungsbereich der Bauvorschrift sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 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 nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwülper diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN 2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den 25.04.2022

gez. J. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 21.04.2022

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 23.12.2021 bis 04.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 30.03.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.22 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 9 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.04.22 in Kraft getreten.

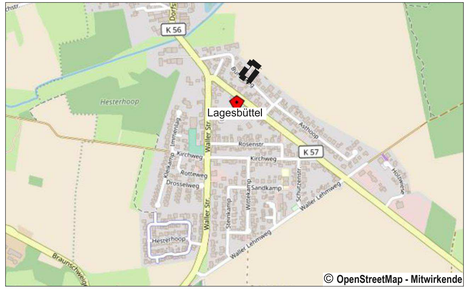
Groß Schwülper, den 02.05.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Groß Schwülper, den .....

.....
(Bürgermeisterin)



© OpenStreetMap - Mitwirkende

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Schwülper, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel

Asthoop 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel; Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift 2. Änderung

In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis: Seite

1.0 Vorbemerkung 4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung 4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage 5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans 6

2.0 Planinhalt/ Begründung 7
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) 7
2.2 Verkehrliche Belange 8
2.3 Ver- und Entsorgung 9
2.4 Brandschutz 9

3.0 Umweltbelange 10
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege 10
3.2 Altablagerungen und Bergbau/ Baugrund und Bodenverhältnisse 11
3.3 Immissionsschutz 11
3.4 Denkmalschutz 11

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift 11

5.0 Flächenbilanz 12

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 13

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens 14
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 14
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 14
7.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 15

8.0 Verfahrensvermerk 15

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 05.10.2021 rd. 7.300 Einwohner, wovon ca. 1.260 auf den Ortsteil Lagesbüttel entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.700 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 Nordwesten der der bebauten Ortslage von Lagesbüttel am Bünteweg. Lagesbüttel ist nach den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ausweisung von Bauflächen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu beurteilen. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Von der Planänderung ist ein Bereich des Urplans "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift, der in der 1. Änderung rechtskräftig ist, betroffen. Ziel der Planung ist es innerhalb des Geltungsbereiches im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Nachverdichtung in Bezug auf das dort auch zulässige Wohnen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherter Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt

vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen Flächennutzungsplan, der für die Gemeinde mit dem Stand der 8. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.02.2020 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen (W) dar. Aus der Darstellung wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans lediglich das Baugebiet und die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert um eine weitere Bebauung zu ermöglichen, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte im Dezember 1964 Rechtskraft und setzt entlang des Büntewegs Kleinsiedlungsgebiete (WS) mit einem engen Baufenster sowie private Grünflächen fest, die 1974 durchgeführte, 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft nicht das Plangebiet und ist somit nicht von Bedeutung.

Bereits 2007 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Asthoop – Neufassung“, 1. Abschnitt eine Weiterentwicklung des Quartiers initiiert, in dem die Festsetzungen an aktuelle Wohn- und Bauansprüche angepasst wurden. Allgemeine Wohngebiete WA, zwei maximal zulässige Vollgeschosse, Anhebung der GRZ auf 35 % usw. Diese Neufassung erfasst zwar weite Teile des Urplans aber dennoch nicht alle, sodass diese angestoßene Entwicklung nun auf das Grundstück übertragen werden soll, um dem konkreten Wunsch auf eine Nachverdichtung zu entsprechen.

Mit der Planung werden das Baugebiet und das Baufenster auf den nordwestlich angrenzenden, rückwärtigen Grundstücksbereich, der bisher von einer Überbauung ausgenommen war, vergrößert, um die Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude zu ermöglichen.

Die Regelungen zum Maß und Art der baulichen Nutzung werden im Zuge dessen an moderne Nutzungsansprüche sowie an den tatsächlichen Gebietscharakter angepasst. Der Umfang der zusätzlich ermöglichten Versiegelung bleibt allerdings deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") be-

stehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal südwestlich des Plangebietes auf der entgegengelegenen Seite der bebauten Ortslage von Lagesbüttel in einer Entfernung von ca. 1.300 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 wird hier Gebrauch gemacht.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Änderung soll hiermit am Bünteweg eine höhere Anzahl an Wohnungen im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht werden und der Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen werden. Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Planung entspricht außerdem der bereits stattfindenden Anpassung, der Baugebiete im Gemeindegebiete an bestehende Planungs- und Baustandards. Die Gemeinde plant in der Zukunft diese Anpassung für sämtliche Ortslagen vorzunehmen und ihre planungsrechtlichen Rahmenbedingen hinsichtlich der Ermöglichung von Nachverdichtungen anzupassen. Auch für den gesamten Bereich am Bünteweg soll dies vorgenommen werden. Da diese Planung allerdings deutlich mehr Umfang und Zeitaufwand bedarf als die vorliegende Änderung, wird aufgrund eines konkreten Realisierungswunsches diese Planung herausgelöst und als Probeentwurf für das Quartier entkoppelt durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch die Vergrößerung des Baugebietes sowie der überbaubaren Flächen und der Anhebung der Ausnutzbarkeit erstmalig vorbereitet. 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.

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

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung umfasst ca. 0,1 ha Fläche im Nordwesten der bebauten Ortslage von Lagesbüttel. Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen.

Der Bebauungsplan "Asthoop" mit örtlicher Bauvorschrift nimmt den rückwärtigen Grundstücksbereich von einer Bebauung aus. Die Änderungsabsicht wird nun von dem Eigentümer des Grundstücks an die Gemeinde herangetragen. Da dies der grundsätzlichen Auffassung der Gemeinde entgegenkommt, Flächen für Nachverdichtungen auszuweisen, wird der Bebauungsplanänderung entsprochen.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog zur zwischenzeitlich stattgefunden Neufassung für den Bebauungsplan „Asthoop“, 1. Abschnitt, der allerdings nicht das vorliegende Grundstück miterfasst hat, werden zusätzlich zur Umwidmung der privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und der Erweiterung der Baugrenzen, Anpassungen der Festsetzungen an zeitgemäße Planungsstandards sowie an die tatsächlich eingetretene Gebietstypologie vorgenommen.

Im Sinne der Intention der Gemeinde, für das Grundstück eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung zu ermöglichen und der zwischenzeitlich veränderten Gebietstypologie, wird das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hiermit orientiert sich die Gemeinde wie bereits erwähnt auch an der durch die Neufassung für den „Asthoop“ bereits angestoßenen Überplanung des Quartiers. Allerdings werden die in Wohngebieten häufig als störend empfundenen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Grundflächenzahl (GRZ), maximale Anzahl der Vollgeschosse und absolute Höhenentwicklung sowie die Bauweise auf dem Grundstück werden im Sinne der Neufassung sowie aufgrund der vorrangig bestehenden und nachgefragten Wohnformen vorgenommen:

- GRZ 0,35/ 35 % (52,5 % Versiegelung) – vorher GFZ 0,2 (100 % Vers.)
- Maximal II Vollgeschosse (Oberkante 9,00 m) – vorher I Vollgeschoss
- Bauweise Einzel- und Doppelhäuser – vorher keine Regelung

Die Festsetzungen im Urplan waren für ein Kleinsiedlungsgebiet konzipiert und dienen nicht mehr als ausreichende Grundlage für heute übliche Bau- und Wohnansprüche. Außerdem wäre aufgrund der zur Aufstellung geltenden Baunutzungsverordnung eine 100 %-ige Überbauung der Grundstücksfläche durch die uneingeschränkte Überschreitung durch Nebenanlagen möglich gewesen. Vor dem Hintergrund stellt die Änderung eine planungsrechtliche Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten dar.

Da zwischenzeitlich eine Entwicklung des Quartiers, hin zu einem Wohngebiet stattgefunden, wird diesem Umstand ebenfalls mit der Planung Rechnung getragen.

Gegenstand der Planung, ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zu diesem Zweck ist es notwendig, die ursprünglich private Grün-

fläche als Baugebiet festzusetzen und die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksbereich auszudehnen. Hierbei wird allerdings eine bereits bestehende Bebauungskante aufgenommen, ein signifikantes Herausschieben der Bebauung ist somit nicht als Ergebnis zu erwarten. Die Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme wurde hierbei unter Berücksichtigung des Planungsziels auf das notwendige Maß reduziert. Gegenüber der bestehenden Verkehrsfläche wird die Ausformung der Baugrenze wie im Urplan mit einem Abstand von 8 m fortgeführt, um die vorhandene Bauflucht zu erhalten. Hauseingänge und –Vorbereiche sind hiervon ausgenommen.

Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung in Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dachformen soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise vermitteln. Bezugspunkt für die absolute Höhenbeschränkung bildet nachvollziehbarerweise der Bünteweg, da die Kulissenwirkung maßgeblich im Straßenraum zum Tragen kommt.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen in Lagesbüttel sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Lagesbüttel geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Lagesbüttel sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung. Es werden allerdings auch Ausnahmen von den Vorgaben zur Dachform aus klimaregulierenden Gründen zugelassen, so sind Flachdächer zugelassen, wenn diese begrünt werden. Die Gemeinde weicht hiermit in der Abwägung teilweise vom Schutz des einheitlichen Ortsbildes zu dem Zweck ab, umweltbewusstes Bauen und planerische Anpassungen an den Klimawandel im Rahmen ihrer Bauleitplanungen zu forcieren.

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

Da es in der Vergangenheit häufig zu Problemen in der Praxis bei der Realisierung von Stellplätzen gekommen ist, wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze, Garagen und sonstige Anlagen ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zugelassen sind.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Ergänzung.

Durch den Bebauungsplan sind vorhabenbedingt zusätzliche Versiegelungen durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen und eine geplante Nachverdichtung zu erwarten. Da planungsrechtlich allerdings der zulässige Versiegelungsgrad reduziert wird, verzichtet die Gemeinde im vorliegenden Fall auf Ausgleichsmaßnahmen. Ungeachtet dessen, gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

2.2 Verkehrliche Belange

- Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstücks vom Bünteweg besteht dem Grunde nach. Rückwärtige Bebauung kann durch privatrechtliche Regelungen im Innenverhältnis erfolgen.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die bestehenden Entsorgungssysteme, sofern eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Aufgrund des geringen zusätzlichen Versiegelungsumfangs ist nicht von Problemen auszugehen. Ziel sollte es sein, dass der Abfluss von Niederschlagswasser im Zuge der Realisierung von dem Grundstück nicht erhöht wird.

2.4 Brandschutz

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

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,1 ha. Im Bereich der bisher als private Grünfläche festgesetzt war, wird ein allgemeines Wohngebiet erstmalig ausgewiesen. Auch wenn mit der Änderung planungsrechtlich eine Reduzierung der überbaubaren Fläche einhergeht, ist unter Bezugnahme der Ausweisung von Baugebietsfläche und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche von einer Zunahme der Versiegelung auf dem Grundstück auszugehen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten ebenfalls eine intensive Inanspruchnahme, insbesondere durch Hauptanlagen.

Der Plangeltungsbereich ist im Nordwesten, über den Süden bis hin zum Südosten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben, im Nordosten schließt sich die offene Feldflur an. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Die neu zu bebauende Fläche wird zurzeit als Gartenfläche genutzt bzw. ist bereits teilweise bebaut, darüber hinaus existieren im Urplan keine umweltbezogenen Festsetzungen.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können auf die angrenzenden Flächen ausweichen bzw. es wird der Ermöglichung einer Nachverdichtung gegenüber dem Erhalt des Areals als Nahrungsfläche eine höhere Gewichtung in der Abwägung eingeräumt. Dem ist insbesondere deshalb so, weil die Erweiterung sehr geringfügig ist und Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme geschützt werden können.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Gegenüberstellung des zulässigen Versiegelungsumfangs nicht erforderlich. 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 ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Die Gemeinde erachtet es im vorliegenden Fall allerdings für sinnvoll, klimaregulierende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die lokalen Eingriffe zu minimieren. Flachdächer von Hauptanlagen sind zu begrünen, 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.

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. Entsprechend wird empfohlen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

3.2 Altablagerungen und Bergbau/ Baugrund und Bodenverhältnisse

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

Für das Plangebiet sind alte Abbauberechtigungen für Rohstoffe eingetragen (In diesem Fall Eisenerz: Bergwerksfeld Lagesbüttel). Dingliche Nutzungsrechte o.Ä. bestehen nach Information der Gemeinde aber nicht. Grundsätzlich kann hier nur der Eigentümer Auskunft erteilen, ob ein entsprechendes Nutzungsrecht für sein Grundstück besteht.

Nach den Auskünften des Niedersächsischen Bodeninformationssystems bestehen für das Plangebiet keine ingenieurgeologischen Gefährdungen in Bezug auf die Baugrund- und Bodenverhältnisse. Die Böden im Plangebiet sind nicht hebungs- oder setzungsempfindlich und es handelt sich um einen gut tragfähigen Untergrund.

3.3 Immissionsschutz

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen Stäube, Geräusche und Gerüche, die in den Geltungsbereich hineinwirken können und von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sind.

3.4 Denkmalschutz

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

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

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft ein Grundstück der vorhandenen Ortslage von Lagesbüttel. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für das Grundstück ebenfalls eine entsprechende Gestaltung vorgegeben werden.

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

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dacheindeckungen und Einfriedungen. Außerdem regelt er die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

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

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

Zu § 3: In der Ortschaft Lagesbüttel soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Zu § 4: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,1 ha	100 %
Planbereich	**0,1 ha**	**100 %**

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 03.02.2022 darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

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

   für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

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

- Ver- und Entsorgung

Bei Einleitung von Brauchwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist dieses über einen zusätzlichen Zähler zu erfassen und dem WV zu melden (Stellungnahme des **Wasserverbandes Gifhorn** vom 09.02.2022).

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit Schreiben vom 01.02.2022 Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ein potentieller Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903**

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

- Abwurfkampmittel

Für die Fläche wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet, es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

(Stellungnahme des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)** RD Hammeln-Hannover vom 10.01.2022)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Schwülper zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

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.

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

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung hat innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 07.12.2021 bis zum 12.01.2022 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 30.11.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2021 bis 12.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 30.03.2022 durch den Rat der Gemeinde Schwülper unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel

(Bürgermeisterin)