

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode)
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Hülperode - Schäferweg" mit örtlicher Bauvorschrift



In Kraft getretene Fassung

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

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	5
2.0	Planinhalt/ Begründung	6
2.1	Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO	6
2.2	Verkehrliche Erschließung	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.4	Brandschutz	10
2.5	Altablagerungen	11
2.6	Denkmalschutz	11
2.7	Immissionsschutz	12
2.8	Belange der Landwirtschaft	12
3.0	Umweltbericht	13
3.1	Einleitung	13
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	14
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	15
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	19
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	21
3.3	Zusatzangaben	21
3.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	21
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	21
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
3.4	Quellenangaben	22

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

4.0	Kompensation	23
5.0	Flächenbilanz	23
6.0	Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	24
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	25
7.0	Ablauf des Aufstellungsverfahrens	25
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	25
7.3	Veröffentlichung	25
8.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
8.1	Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	25
8.2	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	26
9.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	26
10.0	Zusammenfassende Erklärung	26
10.1	Ziel der Planung	26
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	27
11.0	Verfahrensvermerk	30

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Schwülper liegt im Südwesten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 20.04.2023 rd. 7.460 Einwohner, wovon ca. 1.170 Einwohner auf den Ortsteil Rothemühle entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.955 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Der Planbereich befindet sich südlich des Ortschafts Rothemühle in Hülperode.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente im Ortsteil Rothemühle sind die im Osten gelegene Niederung der Oker. Es handelt sich um Gewässer I. 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.

Das Plangebiet ist von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund der besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft aufweisen.

Der Planbereich selbst wird im RROP als vorhandener Siedlungsbereich festgelegt. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn 2, Bundesstraße 214) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Ziel der Aufstellung ist es, den Geltungsbereich erstmals planerisch zu erfassen. Hierbei soll für den Bereich die städtebauliche Ausrichtung geregelt und gemeindeübliche Vorgaben zur Gestaltung übernommen werden. Die Gemeinde erachtet dieses Areal als eine Splittersiedlung im Außenbereich. Die Planung zielt daher im Wesentlichen auf die Absicherung des Bestandes ab und soll die bauliche Entwicklung auf das vorhandene Maß begrenzen.

Rd. 400 m nordöstlich des Plangebiets befinden sich entlang der Okeraue Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Natura 2000 und den Hochwasserschutz, gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für die Erholung an. Ca. 100 m südwestlich befindet sich das Areal, das von dem Braunschweiger Abwasserverband als Klärwerk Steinhof inkl. Verrieselung betrieben wird. Des Weiteren befindet sich hier auch die Entsorgungsanlage eines Müllverwertungsunternehmens. Eine Betroffenheit ist mit Hinblick auf das Planungsziel aufgrund der Entfernung allerdings nicht auszumachen.

Mit der Planung sollen entsprechend der Art der Nutzung der vorhandene Bestand als Mischgebiete erfasst und die weitere bauliche Entwicklung auf den vorhandenen Be-

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

reich der Splittersiedlung begrenzt werden. Es ist nicht das Ziel der Planung, die Entstehung weiterer Wohneinheiten zu ermöglichen. Der Ausbauzustand der örtlichen Infrastruktur und der baurechtliche Status stehen dem entgegen.

Aufgrund der o. g. Punkte erachtet die Gemeinde ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen Flächennutzungsplan, der für die Gemeinde mit dem Stand der 11. Änderung der Neufassung 2012 seit 28.04.2023 wirksam ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als gemischte Baufläche enthalten. Da die Planung die Ausweisung von Mischgebieten vorsieht, wird damit dem Entwicklungsgebiet entsprochen.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im, in die Begründung integrierten Umweltbericht, gefunden hat. Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionschutzgesetzes wären.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Süden vom Ortsteil Rothemühle, in Hülperode am Schäferweg, der vorhandene Bebauungszusammenhang planungsrechtlich abgesichert werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist dieser bebaute Bereich städtebaulich dem Außenbereich zuzuordnen; es handelt sich daher um eine Splittersiedlung. Die planerische Absicherung des Bestandes stellt ein Entgegenkommen der Gemeinde gegenüber den Bewohnern dar, im Gegenzug wird klargestellt, dass eine weitere bauliche Ausbreitung zu unterbleiben hat. Im Zuge dessen werden gemeindeübliche Gestaltungsvorstellungen für das Gebiet eingeführt.

Auch wenn die Qualität und Quantität vorhandener Infrastrukturen (Straße, Leitungen, Einrichtungen, ÖV) hinter den Standards anderer Ortsteile in Schwülper zurückbleibt, kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes grundsätzlich als gegeben angesehen werden. Unter Bezugnahme auf die Einschränkungen sieht die Gemeinde es als gerechtfertigt an, nur den vorhandenen Bestand abzusichern und die weitere Ausdehnung des Siedlungssplitters zu vermeiden, da hiermit Ausbaupflichtungen der Gemeinde verbunden wären.

Die Aufstellung löst mit Hinblick auf die Planintention keine Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Hülperode am Schäferweg aus, da lediglich der vorhandene Bestand abgesichert werden soll. Es wird aber Wert daraufgelegt, dass grundsätzlich so viel Oberflächenwasser wie möglich vor Ort zu versickern ist. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen ist nach Auskunft der zuständigen Entwässerungsbetriebe nicht möglich.

Insgesamt sind landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

ortsüblichen Umfang zu tolerieren. Des Weiteren steht das Plangebiet unter dem Einfluss von Immissionen aus dem Straßenverkehr, internem Gewerbelärm sowie möglichen Geruchsmissionen von den Abwasser- und Müllbeseitigungsbetrieben, die sich südlich des Geltungsbereiches befinden. Da die Situation im Bestand aber bereits vorhanden ist und eine Ausweisung als Mischgebiet vorgenommen wird, geht die Gemeinde nicht von erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Die Gemeinde erlässt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift, um den Gestaltungsspielraum für die Hauptbaukörper entsprechend gemeindetypischer Siedlungsbilder einzuschränken.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da der Bebauungszusammenhang bereits besteht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, die bestehende Bebauung im vorhandenen Umfang abzusichern, die bauliche Entwicklung auf die existierenden Außengrenzen zu begrenzen soll das Areal als ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dies entspricht nicht nur der aufgenommenen Nutzungszusammenstellung aus Gewerbebetrieben (Autowerkstatt, Gartenbaubetrieb) und Wohnnutzungen, sondern auch der planerischen Intention der Gemeinde.

Dieser Bebauungszusammenhang ist als Siedlungssplitter im Außenbereich einzustufen. Die Gemeinde möchte aber zusätzlich zum Bestandsschutz eine planerische Absicherung vornehmen. Diese erfasst mit ihren Baugrenzen im Wesentlichen die vorhandenen Hauptanlagen, damit soll eine weitere Ausdehnung unterbleiben.

Die Flächen im Grenzbereich zur B 214 befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze (OD). Für den Bereich außerhalb der OD-Grenze setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine von der Bebauung freizuhalten Fläche fest. Dort dürfen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbandrand der B 214 Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. Das gilt ebenfalls für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Vorhandene Anlagen sind dort auf ihren Bestandsschutz reduziert. Gleichzeitig wird dort ein Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme für den Bereich des Schäferwegs und der genehmigten Sonderzufahrt für den Gartenbaubetrieb sowie der nicht genehmigten Zufahrt als Bestandssicherung festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet wird unter Bezugnahme auf den vorhandenen Grad an Überbauung sowie in Hinblick auf den gewählten Gebietscharakter mit 0,5 (50 %) bestimmt. Dies entspricht auch in weiten Teilen dem vorhandenen Überbauungszustand. Somit soll eine Schlechterstellung vermieden werden. Signifikante Versiegelungsmöglichkeiten gegenüber der Bestandssituation werden hierdurch nach Ansicht der Gemeinde nicht geschaffen. Zur Sicherung des Bestands – insbesondere der gewerblichen Nutzungen – wird auch die Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze, Fahrwegen usw. bis zu einer GRZ von 0,80 zugelassen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudeformen und mit Blick auf das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Verträglichkeit) wird die Höhenentwicklung mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie durch die maximale Oberkante von 9 m zum Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise, die dem Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche.

Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt zusätzlich zu den bestehenden Restriktionen (Bauverbotszone) und den nach Landesbaurecht gegebenen Mindestabständen von 3,00 m zu benachbarten Flächen nach der planerischen Prämisse, dass sich der vorhandene Siedlungssplitter auf den vorhandenen Bebauungszusammenhang beschränkt und nicht weiter ausdehnt. Die Baufenster werden dabei eng entlang der vorhandenen Bebauung gezogen.

Ziel der Planung ist, dass sich der bestehende Bebauungszusammenhang nicht weiter ausbreitet. Mit einer großzügigeren Fassung der Baugrenze könnte letzten Endes die Entstehung weiterer Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Grund für diese planerische Entscheidung ist, dass es sich bei diesem Bereich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich handelt. Die bauliche Nutzung soll sich in diesem Areal nicht ausbreiten, weil die Ver- und Entsorgungssysteme und auch die verkehrliche Anbindung keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen und der Ausbau aus finanziellen Gesichtspunkten einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellt. Somit wird diesem siedlungsstrukturellen Aspekt der Vorrang u.a. vor gewerblichen Belangen eingeräumt, vorhandenen Betrieben entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen. Der Bestandsschutz, von dem die Gemeinde für vorhandenen Nutzungen auszugehen hat, bleibt davon unberührt.

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

Die abweichende Bauweise wird mit Hinblick auf die gewerbliche Nutzung zugelassen, sodass auch Gebäudelängen über 50 m im Rahmen betrieblicher Erneuerungen möglich sind.

Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlegung einer Strauchhecke vorgeschrieben.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer von Wohngebäuden für die Ortsteile sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Hülperode geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Hülperode 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. Bau- und nutzungsbedingt gelten diese Vorgaben nicht für rein gewerbliche sowie land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, um Härten zu vermeiden.

Ebenfalls um die lokalen Eingriffe zu minimieren und im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel Anpassungen vorzunehmen, wird festgelegt, dass private Wege

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

und Fahrflächen mit einem versickerungsfähigen Pflaster auszugestalten sind, welches im Ergebnis zu einem maximalen Abflussbeiwert von diesen Flächen von 50 % führt. Um die Funktionsfähigkeit langfristig zu gewährleisten, enthalten die Festsetzungen Vorgaben zur Pflege sowie zur Erstellung eines ausreichend dimensionierten Sickertraumes.

2.2 Verkehrliche Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das bereits bebaute Areal ist durch die bestehende Straße Schäferweg bzw. durch vorhandene Grundstückszufahrten von der B 214 grundsätzlich erschlossen. Für die die südöstliche Zufahrt zu dem Gartenbaubetrieb existiert eine Sondernutzungserlaubnis. Für die nordwestliche Zufahrt zum Haus 21 und 23, die sich hinter Haus Nummer 21 befindet besteht keine Sondererlaubnis. Es handelt sich hierbei allerdings um die einzige Zufahrt und Erschließung für die beiden Gebäude. Es muss außerdem von einem Gewohnheitsrecht ausgegangen werden. Für die restlichen Bereiche gilt neben der Bauverbotszone ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Weitere Zufahrten zum Plangebiet haben nach Aussage des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Aussicht auf Genehmigung.

Die privaten Einfahrtsbereiche begründen sich auf bestehenden Rechten. Bei Umnutzungen oder wesentlichen Veränderungen ist der Fortbestand dieser Zufahrten von der Zustimmung des Straßenbaulastträgers abhängig. Erforderlichenfalls sind neue Genehmigungen beim Baulastträger auszuhandeln.

Da eine weitere bauliche Entwicklung des Areals nicht Gegenstand der Planung ist und diese ja auf das bestehende Maß begrenzt werden soll, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Wohneinheiten/ Arbeitsplätzen bzw. Anliegerverkehr im Geltungsbereich, der über die Zufahrt am Schäferweg abgewickelt wird, zu rechnen. Aus diesem Grund werden Überlegungen zu einer möglichen baulichen Verbesserung der Erschließungssituation nicht erwogen.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Zuge von baulichen Veränderungen, Nutzungsänderungen, Ersatzneubauten usw. sind die erforderlichen privaten Stellplätze durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Hierzu sind die Vorgaben der RASSt 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Anwohner von Straßen, die die o. g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher. (**Landkreis Gifhorn** Stellungnahme vom 16.08.2023).

Das Gebiet ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Erschließung weiterer Baugrundstücke, hinzukommender Verbraucher ist nicht Gegenstand der Planung.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen, es besteht keine Möglichkeit zum Anschluss an eine öffentliche Regenwasserkanalisation. Die lokale Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen neuer Nutzungen und baulicher Anlagen durch ein entsprechendes Versicherungsgutachten nachzuweisen. Ggf. sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen zur Bewirtschaftung vorzusehen.

Die Bodenarten im Plangebiet (überwiegend Podsole und Sande) lassen eine grundstücksbezogene Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich selbst bei den hohen Versiegelungszahlen zu, da sie eine hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Der Grundwasserkörper verläuft ca. 3 m bis 5 m unterhalb der Geländeoberkante, so dass auch ein ausreichender Flurabstand zu erwarten ist. Die Entwässerung ist in Abstimmung mit dem Wasserverband festzulegen.

Der **Wasserverband Gifhorn** hat außerdem mit Schreiben vom 22.08.2023 mitgeteilt, dass hinsichtlich der Kellerabdichtung bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall gerechnet werden muss. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen. Die Abdichtung muss eine geschlossene Wanne bilden. Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Des Weiteren gilt für die Versickerungsflächen der öffentlichen Straßenbereiche, dass diese gegen Überfahrung und Zweckentfremdung zu sichern sind.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Stellungnahme vom 24.07. 2023 folgende Hinweise gegeben:

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

Die Haupttelekommunikationsleitung verläuft allerdings im Bereich der Bundesstraße und ist somit nicht Teil des Geltungsbereiches. Sammelleitungen befinden sich zudem innerhalb der Bauverbotszone und der Verkehrsfläche des Schäferwegs, sodass letztlich die mitgeteilten Leitungsbestände im Wesentlichen nur die privaten Hausanschlüsse für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet betreffen. Sollte es zu baulichen Veränderungen kommen, ist damit zu rechnen, dass die bestehenden Anlagen integriert werden können.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Zudem verläuft entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, parallel zur Bundesstraße 214 ein Transportsammler DN 1000 des Abwasserverbandes Braunschweig, über den gereinigtes Abwasser der Kläranlage Steinhof in das Verregnungsgebiet des Abwasserverbandes Braunschweig geleitet wird.

Im Einmündungsbereich zur Bundesstraße 214 befindet sich auf der Südseite des Schäferweges das Schmutzwasserpumpwerk 381 des Abwasserverbandes Braunschweig. Dieses Pumpwerk sammelt das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und pumpt dieses anschließend über eine Druckrohrleitung DN 125 in westlicher Richtung.

Der Verband hat mitgeteilt (08.08.2023), dass die Anlagen in keinem Fall überbaut werden dürfen. Die Lage der Trassen wurde daher zur Erzielung der Anstoßwirkung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

2.4 Brandschutz

Im Zuge von baulichen Veränderungen, Nutzungsänderungen, Ersatzneubauten usw. sind die Belange des Brandschutzes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

Da der Bebauungszusammenhang im Bestand vorhanden ist, geht die Gemeinde davon aus, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann. Konkrete Abarbeitungen wären allerdings der Genehmigungsplanung vorbehalten.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 16.08.2023 mitgeteilt, 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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

- Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,5, GFZ: 1] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Mischgebiet (MI) mit min. 96 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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 8,0 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 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Die **Samtgemeinde Papenteich** ergänzt mit Stellungnahme vom 11.12.2023, dass die Löschwasserversorgung als gesichert zu bezeichnen ist. Laut dem beigefügtem Hydrantenplan stehen aus zwei Leitungssträngen grundsätzlich 48 cbm zur Verfügung.

2.5 Altablagerungen

Belastungen durch Abwurfkampfmittel im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher im weiteren Aufstellungsverfahren eine Luftbildauswertung durch die Gemeinde beantragt. Anderenfalls wäre im Falle konkreter Baumaßnahmen im Plangebiet durch den Vorhabenträger eine Freistellung der Fläche nachzuweisen.

Weitere Altablagerungen 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.

2.6 Denkmalschutz

Denkmalobjekte befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Ob bodendenkmalrechtliche Belange betroffen sind, ist der Gemeinde nicht bekannt.

2.7 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist vorwegzuschicken, dass die bestehende Gemengelage mit allen Immissionsproblematiken bereits existiert und nicht durch die Planung ausgelöst wird.

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der angrenzenden Bundesstraße ein. Des Weiteren existieren interne Belastungen durch Gewerbelärm. Auch Immissionen aus Landwirtschaft und der südlichen Abwasserbeseitigungsanlage können vorkommen.

Aufgrund einer kürzlich in diesem Bereich der B 214 erstellten Verkehrsmengenermittlung ist bekannt, dass sich die zukünftigen Werte (Prognosewert 2035) bei ca. 8.675 Kfz/h bewegen werden. Die zulässige Geschwindigkeit in diesem Bereich ist mit 100 km/h angegeben.

Für Mischgebiete werden in der Anlage 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte von 50 dB(A) nachts sowie 60 dB(A) tags angegeben. In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete mit 54 dB(A) nachts und 64 dB(A) tags. Die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm sieht die Grenze des zumutbaren Verkehrslärms in Mischgebieten bei 62 dB(A) nachts und 72 dB(A) tags.

Unter Einbeziehung der Verkehrsanteile und des Abstandes der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Immissionsgrenzwerte geringfügig über-, die zumutbare Lärmgrenze aber unterschritten. Regelungen hinsichtlich des Lärmschutzes hält die Gemeinde unter den o. g. Annahmen zum jetzigen Planstand für nicht zwingend geboten. Es wird des Weiteren auf eine kürzlich in Aussicht gestellte Genehmigung eines Wohnhauses durch die Baugenehmigungsbehörde in diesem Areal abgestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die geltenden Normen und Richtlinien hierbei zugrunde gelegt wurden und Anwendung gefunden haben, was bedeutet, dass Wohnnutzungen grundsätzlich realisierbar sind und die Schutzansprüche eingehalten werden können. Da es sich um ein Mischgebiet handelt, wären zukünftige Nutzungsänderungen bzw. Ersatzneubauten ebenfalls der Überprüfung in einem Genehmigungsverfahren unterworfen.

Hinsichtlich der internen Gewerbelärmimmissionen, der angrenzenden Landwirtschaft und der Abwasserbeseitigung bezieht sich die Gemeinde auf die stehende Genehmigungspraxis der jeweiligen Anlagen und geht nicht davon aus, dass hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

2.8 Belange der Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** hat mit Schreiben vom 28.07.2023 darauf hingewiesen, dass praktisch allseits direkt angrenzenden Flächen landwirtschaftlich, als Acker, genutzt werden. Von der Bewirtschaftung dieser Flächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese wären hier zu dulden. Des Weiteren ist der durch das Plangebiet verlaufende "Schäferweg" auch ein Erschließungsweg für die v. g. landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser Weg ist jederzeit für den landwirtschaftlichen Verkehr durchgängig offenzuhalten. Dies gilt insbesondere mit Augenmerk auf den ruhenden Verkehr (parkende KFZ) auf dem Weg.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

3.0 Umweltbericht

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

3.1 Einleitung

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Hülperode - Schäferweg" mit örtlicher Bauvorschrift wird erstmalig dieses bereits bebaute Areal westlich der B 214 und südlich der Ortslage von Rothemühle planerisch erfasst. Es handelt sich um eine Fläche von rd. 1,76 ha. Mit Hinblick auf den gewählten Gebietscharakter und die festgesetzte Grundflächenzahl von 50 % (inkl. Überschreitung bis 80 von 100), zuzüglich der Verkehrsfläche Schäferweg sind Überbauungen im Umfang von rd. 1,43 ha Gegenstand der Planung. Allerdings existiert in der Gegenüberstellung dieser Grad der Ausnutzung in der Realität bereits. Hierfür trägt die Gemeinde dadurch Sorge, dass nur der vorhandene Bebauungszusammenhang erfasst und planerisch abgesichert wird. Da es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt, soll eine weitere Ausdehnung unterbunden werden.

Grünordnerische Festsetzungen werden nur insofern getroffen, als das neue Versiegelungen durch die Anlegung von Gehölzflächen anlassbezogen zu kompensieren sind.

Auf dieser Basis geht die Gemeinde davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine weiteren Versiegelungen, im signifikanten Umfang ermöglicht werden. Beeinträchtigungen naturräumlicher Schutzgüter sind damit nicht zu besorgen und ggf. nicht erheblicher Natur. Der anlassbezogene Ausgleich, durch die in Abhängigkeit zur Versiegelung zu schaffenden Gehölzflächen, wird somit als Regelung als ausreichend angesehen.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen wird parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{2) 3)}
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁴⁾
- Schutz von Kulturgütern ⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich und des Landschaftsrahmenplans ⁷⁾ des Landkreises Gifhorn sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels und der anlassbezogenen Kompensationsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts planbedingt nicht ausgelöst. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) belässt es daher bei einer verbal-argumentativen Abschätzung.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der vorliegenden Planungen sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

3) DIN 18005

4) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

5) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

6) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 sowie 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig

7) Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemeines

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Rothemühle direkt an der B 214. Die Siedlung gehört zu Hülperode. Das Plangebiet umfasst mit rd. 1,76 ha den vorhandenen Bebauungszusammenhang. Die Planung hat die erstmalige, planerische Erfassung dieses Areals, im Sinne einer Bestandsabsicherung, zum Ziel. Sie erfasst daher im Wesentlichen die Gemengelage sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung. Dies wird insbesondere durch die enge Abfahmung der vorhandenen Außenkanten der Hauptanlagen zur Konstruktion der überbaubaren Grundstücksflächen dokumentiert. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße begrenzt. Das Plangebiet ist umgeben von Ackerflächen. Nordöstlich, jenseits der Bundesstraße, befindet sich ein Wäldchen. Südlich des Plangeltungsbereiches befinden sich in einiger Entfernung Flächen der Abwasserbewirtschaftung und Müllbeseitigung. Schutzgebiete sind im direkten Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden. Das nächste liegt mit der Okeraue rd. 400 m nordöstlich des Geltungsbereiches.

Da es sich um die Absicherung vorhandener Siedlungsstrukturen handelt, ist eine grundsätzliche Veränderung der vorhandenen, künstlichen Biotopstrukturen durch die Planung nicht zu erwarten. Bauliche Inanspruchnahmen und damit verbundene, dauerhafte Versiegelungen des Bodens und von Fläche, über das bestehende Maß hinaus, sind nicht zu erwarten bzw. nur im geringen Umfang. Hierfür trägt die Gemeinde mit den Festsetzungen Rechnung.

Ebenfalls durch die Festsetzungen können erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen für das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden, da zusätzlich eine grundstücksbezogene Bewirtschaftung vorgeschrieben wird.

Auswirkungen auf die Tierwelt sind aus den o. g. Gründen ebenfalls nicht zu besorgen.

Gegebenenfalls durch bauliche Nachverdichtung auftretende Kompensationserfordernisse werden mit den anlassbezogenen Gehölzpflanzungen zum Ausgleich dennoch Rechnung getragen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtumsetzung der Planung würde mit Hinblick auf den realen Zustand kaum Auswirkungen auslösen.

Allerdings würde es dann für die Zukunft einer klaren planerischen Aussage für das Areal mangeln. Die Gemeinde möchte nicht nur den Gebietscharakter für den Bereich festlegen, sondern auch klarstellen, dass es sich um einen abgeschlossenen Siedlungssplitter im Außenbereich handelt. Zudem besteht im Rahmen dieser Planaufstellung die Möglichkeit, gemeindeübliche Gestaltungsvorstellungen für Hauptanlagen, Einfriedungen usw. für die zukünftige Entwicklung auch für diesen Bereich von Rothemühle zu etablieren.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Mensch

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch ist die Lebensqualität des Menschen maßgebend. Diese wird i. d. R. anhand der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen definiert.

Hinsichtlich des Verkehrslärms und der internen Gewerbelärmimmissionen, der angrenzenden Landwirtschaft sowie der Abwasserbeseitigung bezieht sich die Gemeinde auf die stehende Genehmigungspraxis der jeweiligen Anlagen und geht nicht davon aus, dass hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Altablagerungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine besondere Erholungsfunktion der überplanten Flächen für die Bevölkerung ist nicht gegeben und würde durch die Planung auch keine Einschränkung erfahren

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch als nicht erheblich einzustufen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**- Biotoptypen**

Das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet, gleichzeitig Naturschutzgebiet entlang der Oker befindet sich rd. 300 m östlich des Plangebietes. Rd. 1,5 km westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Aue-Niederung bei Wendeburg. Auswirkungen auf diese Gebiete sind planbedingt sowie aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Entsprechend der Lage wertet der Landschaftsrahmenplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Planbereich als grundbedeutend (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften). Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine Grundbedeutung.

Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan (Karte 2) sieht keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen für das Plangebiet vor.

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme in 2023 handelt es sich bei dem Plangebiet um bebauten Flächen, die nur eine Grundbedeutung für das Schutzgut aufweisen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich und das nordöstlich angrenzende Wäldchen könnten darüber hinaus von Bedeutung für das Schutzgut sein. Planbedingt ist diesbezüglich aber nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

c) Schutzgut Boden

Der Planbereich ist der Bodengroßlandschaft der Ahnsener Sande zuzuordnen. Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch mittleren Kolluvisol bestimmt, der von Gley unterlagert wird. Als Bodenart dominieren Sande z. T. mit Steinen, die mit 50 bis 150 mm/a eine sehr geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine sehr geringe bis geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist am Standort sehr hoch.

Das Plangebiet befindet sich in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, aufgrund sehr hohen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, liegen Informationen zur landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit nur für unbebaute

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Areale vor. Hier belaufen sich die Bodenzahlen auf 28 bis 49. Das ist im Vergleich als niedrig bis mittel einzustufen.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen:

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz⁸⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die vorhandene Bebauung bereits in der Bestandssituation schon nicht mehr vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte werden durch die Planung ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzt das Plangebiet für das Schutzgut im Ausgangszustand schon nur eine Grundbedeutung, planbedingt ist nicht mit Verschlechterungen zu rechnen.

d) Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan erfasst insgesamt rd. 1,76 ha eines bebauten Areals und nimmt hierfür die planungsrechtliche Absicherung vor.

Insgesamt wird durch die Planung somit keine Änderung der Flächennutzung herbeigeführt. Es wird somit keine Beeinträchtigung für das Schutzgut ausgelöst.

e) Schutzgut Wasser

Offengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebiets befinden sich Teichanlagen der Abwasserbewirtschaftung sowie südwestlich das Areal der Kläranlage Steinhof.

Die Sickerwasserrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 50 bis 150 mm/Jahr. Es gibt auch

⁸⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Bereiche im Plangebiet für die eine Grundwasserzehrung anzunehmen ist. Die Grundwassergefährdung wird teilweise als hoch eingestuft, auch wegen der stattfindenden Abwasserverregnung.

Da diese vorhandenen Beeinträchtigungen aber nicht von der Nutzung ausgehen oder durch die geplante Absicherung verschlechtert werden. Ist trotz des bereits erheblich Beeinträchtigten Ausgangszustandes nicht von einer weiteren Verschlechterung auszugehen.

Dies wird unter anderem auch dadurch sichergestellt, dass im Falle von Ersatzneubauten usw. eine grundstücksbezogene Bewirtschaftung durch den Bebauungsplan vorgegeben wird.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Siedlungsklima zuzuordnen. Eine Funktion als Ausgleichsraum für beeinträchtigte Wirkräume besteht lagebedingt nicht.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene zum einen von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Land- und Abwasserwirtschaft auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch die B 214. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist eingeschränkt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ist der Planbereich von Grundbedeutung (Wertstufe 1). Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht erkennbar, da das Areal bereits bebaut ist und Nachverdichtungen nicht Gegenstand der Planung sind.

g) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, ist allerdings bereits bebaut. Die Bedeutung für das Schutzgut ist daher bereits in der Ausgangslage als gering zu bewerten.

Weitergehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden durch die Planung nicht ausgelöst.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bodendenkmale oder Baudenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Da allerdings lediglich die planungsrechtliche Absicherung des baulichen Bestandes Gegenstand des Bebauungsplans ist, und die erwartbaren Eingriffe damit minimal ausfallen, sind auch wesentliche Effekte durch Wechselwirkungen kaum zu besorgen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm oder Stäube sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, die da Nutzungszusammenstellung basierend auf Genehmigungen im Bestand existiert und durch die Planung keine bisher untypische Nutzung implementiert werden soll bzw. keine Änderung des Gebietscharakters vorgenommen wird.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ggf. entstehende naturräumlichen Beeinträchtigungen erheblicher Natur sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Sollte es wider Erwarten zu einer Zunahme der Überbauung im Plangebiet kommen, ist festgesetzt, dass diese durch die anlassbezogene Anlage von Gehölzflächen ausgeglichen werden muss, sodass im Ergebnis signifikante Verschlechterungen ausgeschlossen werden können.

c) Schutzgut Boden

Versiegelungen des Bodens, werden durch die Planung nicht generell ausgeschlossen und stellen grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar, werden sich aber planbedingt ggf. im überschaubaren Rahmen bewegen. Diese sind dennoch gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen.

d) Schutzgut Fläche

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

e) Schutzgut Wasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist zu priorisieren. Auf dieser Grundlage sowie mit Hinblick auf den Ausgangszustand, sind Eingriffe nicht zu erwarten, die auszugleichen wären.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

g) Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Da die Planung zum Ziel hat, das vorhandene Areal planungsrechtlich abzusichern, bestehen zum Standort keine sinnvollen Alternativen.

Der Gebietscharakter ergibt sich dabei aus der vorhandenen und auch zukünftig für den Bereich als sinnvoll erachteten Nutzungskategorie. Die enge Führung der Baugrenzen, um die bestehenden Hauptanlagen verfolgt dabei das Ziel, keine weitere Nachverdichtung zuzulassen, da es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt.

Andere Beschränkungen wie bspw. die Bauverbotszone ergeben sich aus dem Fernstraßengesetz.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")⁹⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich im näheren Umfeld keine Anlagen, welche in die genannte Richtlinie fällt.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten und vom Nutzer umzusetzen. Die Kontrolle der Einhaltung obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern entsprechend reagieren.

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

Hinsichtlich der Erschließung geht die Gemeinde von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

⁹⁾ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Hülperode - Schäferweg" mit örtlicher Bauvorschrift wird erstmalig dieses bereits bebaute Areal westlich der B 214 und südlich der Ortslage von Rothemühle planerisch erfasst. Es handelt sich um eine Fläche von rd. 1,76 ha. Mit Hinblick auf den gewählten Gebietscharakter und die festgesetzte Grundflächenzahl von 50 % (inkl. Überschreitung bis 80 von 100), zuzüglich der Verkehrsfläche Schäferweg sind Überbauungen im Umfang von rd. 1,43 ha Gegenstand der Planung. Allerdings existiert in der Gegenüberstellung dieser Grad der Ausnutzung in der Realität bereits. Hierfür trägt die Gemeinde dadurch Sorge, dass nur der vorhandene Bebauungszusammenhang erfasst und planerisch abgesichert wird. Da es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt, soll eine weitere Ausdehnung unterbunden werden.

Das Plangebiet ist umgeben von auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, direkt nordöstlich grenzt die B 188 an den Geltungsbereich.

Schutzgutbezogene Beeinträchtigungen durch die Planung im erheblichen Ausmaß sind nicht zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm oder Stäube sind ebenfalls nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, die da Nutzungszusammenstellung basierend auf Genehmigungen im Bestand existiert und durch die Planung keine bisher untypische Nutzung implementiert werden soll bzw. keine Änderung des Gebietscharakters vorgenommen wird.

Grünordnerische Festsetzungen werden deshalb nur insofern getroffen, als das neue Versiegelungen durch die Anlegung von Gehölzflächen anlassbezogen zu kompensieren sind.

Auf dieser Basis geht die Gemeinde davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine weiteren Versiegelungen, im signifikanten Umfang ermöglicht werden. Beeinträchtigungen naturräumlicher Schutzgüter sind damit nicht zu besorgen und ggf. nicht erheblicher Natur. Der anlassbezogene Ausgleich, durch die in Abhängigkeit zur Versiegelung zu schaffenden Gehölzflächen, wird somit als Regelung als ausreichend angesehen.

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Papenteich: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Niedersächsisches Klimaschutzgesetz (NKlimaG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBI. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Kompensation

Planbedingt sind keine signifikanten Verschlechterungen für die Schutzgüter zu erwarten. Sollte es wieder erwarten dennoch zu zusätzlichen Überbauungen kommen, sind diese durch Gehölzpflanzungen zu kompensieren, sodass im Ergebnis keine erheblichen Beeinträchtigungen davon ausgehen. Zusätzlich ist Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften.

Vor diesem Hintergrund belässt es die Gemeinde bei der verbal-argumentativen Abarbeitung.

5.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Mischgebiete	1,66	94 %
▪ davon versiegelt 80 %	1,28	73 %
▪ davon unversiegelte Freiflächen	0,38	21 %
• Verkehrsfläche	0,1	6 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	1,76	100 %

6.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet betrifft einen Bestandteil der Ortslage von Hülperode am Schäferweg. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen.

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

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

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Hülperode sind 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 und 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 auszuschießen) 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.

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

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Immissionsschutz

Der Geschäftsbereich Luftverkehr der **Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** hat mit Stellungnahme vom 04.12.2023 darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Antireflexbeschichtungen der Photovoltaik-Module sicherzustellen ist, dass es zu keiner Blendung von Luftverkehrsteilnehmern kommt. Das Gebiet befindet sich im kontrollierten Luftraum des Verkehrsflughafens Braunschweig-Wolfsburg.

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.07.2023 bis 16.08.2023 durch Offenlage in der Gemeinde durchgeführt.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.07.2023 zur Stellungnahme bis zum 16.08.2023 aufgefordert.

7.3 Veröffentlichung

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom 15.11.2023 bis zum 22.12.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2023 über die Veröffentlichung informiert.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet ja bereits umgesetzt ist und besteht.

8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Es besteht kein Erfordernis in die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet einzugreifen, da sämtliche Regelungen zur Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen wurden.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans beschränken sich auf die Abklärung der Kampfmittelbelastung im Plangebiet, die vor Baubeginn abzuklären ist. Die Oberflächenentwässerung ist ebenfalls in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn festzulegen.

10.0 Zusammenfassende Erklärung

10.1 Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Süden vom Ortsteil Rothemühle, in Hülperode am Schäferweg, der vorhandene Bebauungszusammenhang planungsrechtlich abgesichert werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist dieser bebaute Bereich städtebaulich dem Außenbereich zuzuordnen; es handelt sich daher um eine Splittersiedlung. Die planerische Absicherung des Bestandes stellt ein Entgegenkommen der Gemeinde gegenüber den Bewohnern dar, im Gegenzug wird klargestellt, dass eine weitere bauliche Ausbreitung zu unterbleiben hat. Im Zuge dessen werden gemeindeübliche Gestaltungsvorstellungen für das Gebiet eingeführt.

Es handelt sich um eine Fläche von rd. 1,76 ha. Mit Hinblick auf den gewählten Gebietscharakter und die festgesetzte Grundflächenzahl von 50 % (inkl. Überschreitung bis 80 von 100), zuzüglich der Verkehrsfläche Schäferweg sind Überbauungen im Umfang von rd. 1,43 ha Gegenstand der Planung. Allerdings existiert in der Gegenüberstellung dieser Grad der Ausnutzung in der Realität bereits.

Grünordnerische Festsetzungen werden daher nur insofern getroffen, als das neue Versiegelungen durch die Anlegung von Gehölzflächen anlassbezogen zu kompensieren sind. Auf dieser Basis geht die Gemeinde davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine weiteren Versiegelungen, im signifikanten Umfang ermöglicht werden. Beeinträchtigungen naturräumlicher Schutzgüter sind damit nicht zu besorgen und ggf. nicht erheblicher Natur. Der anlassbezogene Ausgleich, durch die in Abhängigkeit zur Versiegelung zu schaffenden Gehölzflächen, wird somit als Regelung als ausreichend angesehen.

Die Aufstellung löst mit Hinblick auf die Planintention keine Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Hülperode am Schäferweg aus, da lediglich der vorhandene Bestand abgesichert werden soll. Es wird aber Wert daraufgelegt, dass grundsätzlich so viel Oberflächenwasser wie möglich vor Ort zu versickern ist. Dies dient auch dazu, das

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen ist nach Auskunft der zuständigen Entwässerungsbetriebe nicht möglich.

Landwirtschaftliche Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu erwarten und zu tolerieren. Das Plangebiet steht unter dem Einfluss von Immissionen aus dem Straßenverkehr, internem Gewerbelärm sowie möglichen Geruchsmissionen von den Abwasser- und Müllbeseitigungsbetrieben, die sich südlich des Geltungsbereiches befinden. Da die Situation im Bestand aber bereits vorhanden ist und eine Ausweisung als Mischgebiet vorgenommen wird, geht die Gemeinde nicht von der planbedingten Entstehung einer unzumutbaren Beeinträchtigung aus.

Die Gemeinde erlässt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift, um den Gestaltungsspielraum für die Hauptbaukörper entsprechend gemeindetypischer Siedlungsbilder einzuschränken.

10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Fläche, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt und dem Planungszustand gegenübergestellt.

Der Bebauungszusammenhang existiert bereits und ist im Wesentlichen umgesetzt. Die vorliegende Planung dient der Absicherung des vorhandenen Bestandes. Dass es nicht zu weiteren Überbauungen im signifikanten Umfang kommt, gewährleistet die Gemeinde, indem durch den Bebauungsplan keine Erweiterungen zugelassen werden. Unter diesem Aspekt sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass neue Versiegelungen durch die Anlegung von Gehölzflächen anlassbezogen zu kompensieren sind, ist nicht mit planbedingten Eingriffen zu rechnen, durch die erhebliche Beeinträchtigungen für Schutzgüter verbleiben.

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm oder Stäube sind ebenfalls nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, die da Nutzungszusammenstellung basierend auf Genehmigungen im Bestand existiert und durch die Planung keine bisher untypische Nutzung implementiert werden soll bzw. keine Änderung des Gebietscharakters vorgenommen wird.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zu bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen, der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zur örtlichen Bauvorschrift vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden zu-

meist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hatte im Planverfahren eine nachvollziehbarere Vermaßung der Baugrenzen in der Planzeichnung angemahnt. Deshalb wurde zur Klarstellung die Bemaßung der Baugrenzen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen aus in der Darstellung nachgepflegt.

Zwar bieten auch Grundstücksgrenzen keine unveränderlichen Bezugspunkte und können im Zuge von Teilungen und Neuordnungen usw. entfallen oder sich verlagern, die Vorgehensweise findet aufgrund der besseren Sachdienlichkeit des Bebauungsplans bei der Beurteilung konkreter Bauvorhaben dennoch Anwendung.

Des Weiteren wurden Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Südosten des Plangebietes aufgrund bauordnungsrechtlicher Schwierigkeiten mit vorhandenen Gewerbebetrieben angeregt. Ziel der Planung ist aber, dass sich der bestehende Bebauungszusammenhang nicht weiter ausbreitet. Mit einer Erweiterung der Baugrenze könnte letzten Endes die Entstehung weiterer Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Grund für diese planerische Entscheidung ist, dass es sich bei diesem Bereich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich handelt. Die bauliche Nutzung soll sich in diesem Areal nicht ausbreiten, weil die Ver- und Entsorgungssysteme und auch die verkehrliche Anbindung keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen und der Ausbau aus finanziellen Gesichtspunkten einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellt.

Aus diesen Gründen räumt die Gemeinde in der Abwägung diesem siedlungsstrukturellen Aspekt den Vorrang vor gewerblichen Belangen ein, dem Betrieb entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass vorhandene gewerblichen Nutzungen im Plangebiet im bestehenden Umfang nur mit einer Genehmigung der zuständigen Behörden stattfinden. Von den planerischen Festsetzungen sind lediglich zukünftige Nutzungen bzw. Änderungen bestehender Nutzungen betroffen.

Hinweis: Nebenanlagen (wie bspw. Carports, Einfahrten, Wege- und Stellflächen, Beete, Gärten) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erschließung

Für die südöstliche Zufahrt im Plangebiet zu dem Gartenbaubetrieb existiert eine Sondernutzungserlaubnis. Für die nordwestliche Zufahrt zum Haus 21 und 23, die sich hinter Haus Nummer 21 befindet, besteht zwar keine Sondererlaubnis. Es handelt sich hierbei allerdings um die einzige Zufahrt und Erschließung für die beiden Gebäude von alters her. Für die restlichen Bereiche gilt neben der Bauverbotszone ein Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme des Schäferwegs.

Die bestehende Erschließungssituation fand Eingang in die planungsrechtlichen Regelungen, da der Bebauungsplan die Erschließung sicherstellen muss. Es wurde eine Festsetzung zur Klarstellung in die Planung aufgenommen, dass es sich hier um bestehende Rechte handelt und bei Umnutzungen oder wesentlichen Veränderungen der Fortbestand der Einfahrtsbereiche von der Zustimmung des Straßenbaulastträgers abhängig ist. Erforderlichenfalls werden dann neue Genehmigungen zu beantragen sein. Die Planung steht damit der weiteren Möglichkeit zur Sicherung der Erschließung nicht entgegen.

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich der Bundesstraße verläuft eine Haupttelekommunikationsleitung. Zudem befindet sich entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, parallel zur Bundesstraße 214, ein Transportsammler DN 1000 des Abwasserverbandes Braunschweig über den gereinigte Abwässer der Kläranlage Steinhof in das Verregnungsgebiet des Abwasserverbandes Braunschweig geleitet wird. Im Einmündungsbereich zur Bundesstraße 214 befindet sich auf der Südseite des Schäferweges das Schmutzwasserpumpwerk 381 des Abwasserverbandes Braunschweig. Dieses Pumpwerk sammelt das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und pumpt dieses anschließend über eine Druckrohrleitung DN 125 in westlicher Richtung.

Die benannten Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen in keinem Fall überbaut werden. Sollte es zu baulichen Veränderungen kommen, sind die bestehenden Anlagen in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger zu integrieren oder zu verlegen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Wasserverband betreibt in dem ausgewiesenen Gebiet keine Regenwasserkanalisation. Deshalb ist anfallendes Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen, es besteht keine Möglichkeit zum Anschluss an eine öffentliche Regenwasserkanalisation. Die lokale Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen neuer Nutzungen und baulicher Anlagen durch ein entsprechendes Versicherungsgutachten nachzuweisen. Ggf. sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen zur Bewirtschaftung vorzusehen.

Örtliche Bauvorschrift

Im Zuge des Planverfahrens wurden die Gestaltungsvorschriften als unzweckmäßig für Gewerbebetriebe kritisiert. Die Gestaltungsvorschriften geltend allerdings nur für durch Wohnbebauung genutzte Grundstücke.

Sämtliche öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Abwägung für- und gegeneinander gewichtet und mündeten in die vorliegende Beschlussfassung. Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz, zur Ver- und Entsorgung sowie zu bestehenden Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen, zur Erschließung, zur Verkehrssicherheit, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zum Blendschutz hinsichtlich des Flugverkehrs, zum Immissionsschutz, zum Baugrund, zu den Belangen der Landwirtschaft, zum Ausgleich sowie zu Kampfmitteln wurden in die Begründung aufgenommen.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Rothemühle (Hülperode), Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen wurden mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.2023 bis 22.12.2023 veröffentlicht.

Sie wurden in der Sitzung am 20.06.2024 durch den Rat der Gemeinde Schwülper unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Schwülper, den 03.07.2024

Brigitte Brinkmann
(Bürgermeisterin)

Siegel