

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1	Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 14.03.2025
---	-------------------	------------------------------

Zum o. g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Schwülper bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anregungen. Der Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch abzufassen.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verfahrens- und Formvorschriften werden selbstverständlich eingehalten.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Aus Sicht der Bauordnung bestehen gegen o. g. Bebauungsplan folgende Bedenken:

- An der Angabe der Oberkante des Höchstmaßes ist nicht zu erkennen ob es sich um eine Firsthöhe oder Traufhöhe handelt, auch wenn anzunehmen ist, dass hier die Firsthöhe gemeint ist, sollte dieses im Bebauungsplan beschrieben sein.

Bemerkung:

Es handelt sich bei der Systematik der Festsetzungen um die Fortführung des bestehenden Planungsrechts für das Gebiet. Zur Klarstellung erfolgt allerdings eine Ergänzung auf der Planzeichnung sowie in der Begründung, dass es sich bei der Oberkante um den höchsten Punkt des oberen Firstes eines Gebäudes handelt.

- Zu § 5.4, ein sogenanntes "Ökopflaster"/ versickerungsoffenes Pflaster ist baurechtlich nicht existent und wird zu 100 % als versiegelte Fläche angenommen.
Dem Bauherrn wird somit suggeriert, z. B. mit versickerungsoffenen Pflaster Überschreitungen der Grundflächenzahl ausgleichen können

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze usw. seitens der Bauordnung als vollständig überbaute Grundstücksfläche angesehen werden, selbst wenn diese in ökologischer Weise und nur teilversiegelt umgesetzt werden. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung von Umweltbelangen, um den stofflichen Austausch in bebauten Arealen nicht vollständig zu unterbinden, wenn das aus baulicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist. Hinzu kommt, dass damit der Anteil des Oberflächenwassers potentiell erhöht wird, der auf den Grundstücksflächen einer ortsnahe Versickerung zugeführt werden kann. Die Festsetzung soll keine zusätzlichen Versiegelungen an anderen Stellen durch die Bauherren ermöglichen.

- Im Bebauungsplan ist der Verlauf der Lärmschutzpegel (II, III / III, IV) zeichnerisch nicht ausreichend dargestellt.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da die Aufnahme der derzeitigen Lärmbelastung im Plangebiet durch Gewerbelärm auf den bestehenden Betrieben basiert, werden die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche für schutzwürdige Anlagen nur für Grundstücke mit Wohnnutzungen dargestellt.

Sollte ein vorhandener Gewerbebetrieb im Plangebiet zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben werden, wäre die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte anhand einer spezifischen, fachgutachterlicher Überprüfung abzusichern, da die vorliegende Planung lediglich der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestandes dient. Für das restliche Plangebiet würden in einem solchen Fall, die weiterhin bestehenden, deutlich konservativen Regelungen noch immer die reduzierte Immissionsbelastung mit absichern. Der Einzelnachweis wird aus diesem Grund ausdrücklich zugelassen.

- Ich möchte darauf hinweisen, dass die geplanten Grundstücke durch die Lage im recht hohen Lärmpegelbereich durch die erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz (z. B. Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern -> diese sind dann nicht mehr zu öffnen) sowie insbesondere das südliche Grundstück durch die Lage im Lärmschutzpegelbereich III/IV einen Qualitätsverlust zu erwarten haben.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist der Gemeinde bewusst, dass in den höheren Lärmpegelbereichen, zur Kreisstraße sowie zum südöstlich vorhandenen Gewerbebetrieb hin, empfindliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz formuliert werden müssen, um die geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten und dass die Umwandlung in ein Mischgebiet zur Verschärfung dieses Konflikts beiträgt, da hierdurch die generellen Schutzansprüche angehoben werden. Allerdings weist die Gemeinde auch darauf hin, dass dieser Konflikt bereits besteht – diese Wohnnutzungen im Bestand vorhanden sind – und nicht grundhaft durch die vorliegende Planung gelöst wird. Außerdem zeigt das Schallgutachten, dass, wenn auch unter baulichen Einschränkungen, dass Wohnen im gesamten Mischgebiet schalltechnisch möglich ist und eine dementsprechende Überplanung nicht dem geltenden Recht zuwiderläuft.

Die Gemeinde versucht, im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung, die Gebietstypologie an die zwischenzeitlich entstandene Nutzungszusammenstellung anzupassen und sieht dabei keine sinnvolle Alternative zur Änderung in ein Mischgebiet. Bei einer Unterlassung wäre zu besorgen, dass vorhandene Wohnanlagen, für die kein betrieblicher Zusammenhang besteht, bei zukünftigen Betrachtungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben auf den Bestandsschutz reduziert sind oder gar, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen nicht mehr als gegeben anzusehen sind, theoretisch ein Rückbau zu erfolgen hätte.

Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die vorgegebenen, schalltechnischen Einschränkungen vor allem deshalb für angemessen, weil gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im bestehenden Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Bestand schon seit jeher prinzipiell einzuhalten gewesen sind.

Brandschutz

- Allgemein:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

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

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Mischgebiet (1 x MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (3 x MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

• **Bemessung:**

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Mischgebiet (1 x MI) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
Mischgebiet (3 x 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 Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ 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 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Bemerkung:

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden zur vollständigen Information sowie zur Beachtung bei der Nutzung in den Begründungstext aufgenommen.

Da es sich um die vorhandene, bebaute Ortslage von Lagesbüttel handelt, ist davon auszugehen, dass der vorbeugende Brandschutz nach wie vor gewährleistet werden kann. Außerdem wird der bauliche Ausnutzungsgrad in Teilen sowie das Maß an baulicher Inanspruchnahme im Plangebiet insgesamt im Rahmen der vorliegenden Änderung reduziert.

Kreisarchäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

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).

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht werden.

Die ergänzenden Hinweise zum Umgang bei wider Erwarten auftretenden Bodendenkmalen werden zur vollständigen Information sowie zur Beachtung bei Bodenarbeiten in den Begründungstext aufgenommen.

Untere Wasserbehörde

Bei diesem B-Plan haben wir keine Bedenken.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Die in den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) herausgearbeiteten Ziele innerhalb der Maßnahmenfläche (1) unrechtmäßig umgewandelt worden. Die durch die textliche Festsetzung 5.1 festgesetzte Strauch- Baum-Hecke, besonders südlich an die K 57 angrenzend ist bisher nicht umgesetzt, diese ist umgehend anzupflanzen. Zudem ist die Breite der als 7 m festgesetzten Maßnahmenfläche nicht berücksichtigt worden. Zur K 57 ist lediglich ein ca. 4,5 m breiter Streifen nachzumessen. Entlang des Waller Lehmwegs wurden große Teile der 7 m breiten Maßnahmenfläche zur Verkehrsfläche umgewandelt und versiegelt, des Weiteren wurde auf der unzureichenden Scherrasenfläche keine Strauch-Baum-Hecke nachgepflanzt, welche sich in älteren Luftbildern (Google Earth, 05/2006) erkennen lässt.

Zudem ist der Großteil, der im Süden des Gewerbegebiets an die K 57, angrenzenden im Bebauungsplan festgesetzten Bäume nicht mehr erhalten. Außerdem ist auch der 7 m breite Pflanzstreifen nicht angelegt und wird auch im Norden des Gewerbegebiets von Einfamilienhäusern (sowohl im Bereich des 7 m breiten Pflanzstreifens, als auch im Bereich des 5m breiten Pflanzstreifens), als gärtnerisch genutzte Fläche genutzt, als auch durch ein Gebäude auf dem Flurstück 3/22 geschnitten. Zudem sind diese Bereiche durch Hecken mit unzureichendem oder gar keinem Abstand zum eigentlichen Pflanzstreifen eingefriedet und binden diesen größtenteils als gärtnerische Fläche mit ein.

Bemerkung:

An der Vorgehensweise wird festgehalten. Die Begründung wird um eine festsetzungsbezogene Gegenüberstellung des Bestandes und den Inhalten der vorliegenden Änderung ergänzt.

Die Maßnahmenfläche an den Plangebietsrändern wurde im planungsrechtlich bestehenden Umfang für die vorliegende Änderung sowie auch hinsichtlich des Entwicklungsziels fortgeführt. Darüber hinaus erachtet es die Gemeinde nicht für sinnvoll, Pflanzbindungen für Einzelgehölze fortzuführen, die in der Realität nicht mehr existent sind.

Es wird an den Pflanzflächen auf Privatgrund an den Plangebietsrändern festgehalten. Die Eingrünung des Baugebietes und die Einbindung in die Landschaft wird nach wie vor als sinnvoll erachtet. Die Gemeinde muss davon ausgehen, dass getroffene Festsetzungen eingehalten werden. Es obliegt auch den Landkreisen, die Einhaltung von Regelungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit der Überplanung von Gewerbegebieten zu Mischgebieten, prinzipiell eine Verbesserung für die naturräumlichen Schutzgüter verbunden ist. In der planungsrechtlichen Gegenüberstellung geht damit eine Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades einher. Außerdem kommt hinzu, dass umfangreiche Gebiete des Areals, die bisher hätten bebaut werden können, durch die Festsetzung von Grünflächen von einer Überbauung ausgenommen werden.

Aus den o. g. Gründen kommt die Gemeinde in der Gesamtbetrachtung zu der Einschätzung, dass sich aus den vorliegenden Änderungsinhalten kein planbedingtes Kompensationserfordernis ergibt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Brachflächen (2) entsprechen zudem nur teilweise, den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen. Die kleinere, sich im südöstlichen Bereich des Gewerbegebiets, befindende Brachfläche, welche der Sukzession überlassen werden sollte, ist derweil komplett gärtnerisch erschlossen sowie von einer Hecke umgeben und durch ein Gartenhäuschen und Wege versiegelt.

Bemerkung:

Der Anregung wird gefolgt. Das Areal wird zwar als Grünfläche belassen aber die Zuordnung als Maßnahmenfläche für eine Sukzession entfällt. Eine übliche Garten-nutzung im Rahmen einer privaten Grünflächenfestsetzung ruft keinen generellen Widerspruch hinsichtlich der Einhaltung des Nutzungscharakters hervor.

Die zum Ausgleich, des entstehenden Eingriffs, durch die Errichtung eines Hauptgebäudes, formulierten Eingrünungen durch pauschale Baumpflanzungen und die Anlegung einer Strauchhecke ist genauer zu definieren und mit der UNB abzustimmen sowie ausschließlich mit Arten der beigefügten Pflanzliste des Landkreises durchzuführen.

Bemerkung:

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Verbesserungen für die naturräumlichen Schutzgüter durch die Reduzierung der Grundflächenzahl für Teile des Plangebietes sowie der Umwandlung weiterer Teile bisher bebaubarer Gewerbegebiete in Maßnahmenflächen für eine Sukzession, sind in der Gesamtschau auch stärkere Verdichtungen auf bebauten Grundstücken oder weitere Bauungen durch neue Anlagen bereits hierdurch als kompensiert anzusehen. Die Pflanzvorgaben bei der Errichtung neuer Hauptanlagen dienen daher in erster Linie gestalterischen Zwecken, sie wären aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, zumal die Realisierung weiterer Hauptanlagen im signifikanten Umfang durch die planerischen Regelungen weitgehend ausgeschlossen wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans basiert demnach auf Scheinfestsetzungen, die nicht der Realität entsprechen. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wäre es demnach sinnvoll, die Pflanzfestsetzungen hinsichtlich ihres Bezuges zum realen Zustand zu überarbeiten und neue Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu finden. Andernfalls ist ein Rückbau der gärtnerisch genutzten Flächen notwendig, sowie die Wiederherstellung und Anpflanzung der 7 m bzw. 5 m breiten Pflanzstreifen und im Bebauungsplan festgesetzten Bäume erforderlich. Besichtigungen von zahlreichen Baugebieten haben ergeben, dass die in der Vergangenheit häufig festgesetzten Pflanzstreifen an den Außenrändern der privaten Grundstücke grundsätzlich nicht umgesetzt werden und in der Regel von den Eigentümern in die Gartennutzung (Beete, Spielgeräte, Gartenhütten) eingebunden werden. Diese sollten nur aus städtebaulichen Gründen zur Wohnumweltverbesserung erfolgen und nicht zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe dienen. Seitens der Naturschutzbehörde wird es deshalb ausdrücklich begrüßt, dass die geplanten Schutzpflanzungen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und so ein sinnvoller Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft geschaffen wird.

Zahlreiche Kontrollen haben gezeigt, dass diese Pflanzstreifen in den Baugebieten zur über 95 % von den betroffenen Grundstückseigentümern nicht beachtet und angepflanzt werden. Davon sind auch alle Baugebiete in der Samtgemeinde Papenteich sowie das "Gewerbegebiet nördlich der K 57" betroffen. Je nach Sachlage müssten die Gemeinde und der Landkreis die Errichtung der Grünstreifen mit Verwaltungsmitteln durchzusetzen. Dies führt zu erheblichen

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Problemen mit den Eigentümern, da die Flächen in der Regel in die allgemeine Gartengestaltung einbezogen werden. Die Naturschutzbehörde appelliert deshalb seit Jahren an die Gemeinden sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugebiete festzusetzen.

Hier handelt es sich um Scheinfestsetzungen, die in der Praxis bisher im Plangebiet und grundsätzlich nicht umgesetzt werden.

Bemerkung:

Wie bereits dargelegt, muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Festsetzungen eingehalten werden. Hinzu kommt, dass im Rahmen der vorliegenden Änderung die Maßnahmen für umweltbezogene Verbesserungen nicht nur fortgeführt, sondern erweitert werden.

Untere Abfallbehörde

Seitens der Abfallwirtschaft bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken.

Regiebetrieb Breitbandausbau

Seitens des Landkreis Gifhorn – Regiebetrieb Breitbandausbau bestehen gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich der K 57" befinden sich im öffentlichen Straßenraum LWL-Anlagen im Zuständigkeitsbereich des Regiebetrieb Breitbandausbau.

Im Zuge nachgelagerter Planungsphasen sowie bei Aufgrabungen sind maximal zwei Wochen vor Baubeginn, aktuelle Leitungsauskünfte (LWL-Leitungsauskunft@Gifhorn.de) einzuholen und sich über die genaue Lage der vorhandenen LWL-Leitungen zu informieren.

Des Weiteren möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass sich im nördlichen Bankettbereich der K 57 ebenfalls LWL-Anlagen im Zuständigkeitsbereich des Regiebetrieb Breitbandausbau befinden.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Die Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Glasfaser-Anlagen im Kontext von Tiefbauarbeiten werden zur vollständigen Information in den Begründungstext aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen – bis auf die Hausanschlüsse – innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen. Da es sich um die weitgehend bebaute Ortslage von Lagesbüttel handelt, ist damit zu rechnen, dass sich die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in die zukünftigen baulichen Entwicklungen integrieren lassen.

2	NLStBV, regionaler GB Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
3	NLStBV, zentraler GB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltmanagement	keine Stellungnahme
4	NLStBV, zentraler GB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme
5	Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), Ndl. Nordwest	keine Stellungnahme
6	NLWKN, Betriebsstelle Süd, Braunschweig	keine Stellungnahme

7	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 11.03.2025
---	-----------------------	------------------------------

Anregungen und Bedenken: keine

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Trägers durch die Planung nicht betroffen sind.

Die Hinweise werden für zukünftige Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen.

12	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 18.02.2025
----	--	------------------------------

nicht betroffen

13	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 18.02.2025
----	---	------------------------------

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.

14	Neptune Energy Holding Germany GmbH	Stellungnahme vom 20.02.2025
----	-------------------------------------	------------------------------

nicht betroffen

15	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 17.02.2025
----	--	------------------------------

nicht betroffen

16	LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Nds./Bremen e.V.	keine Stellungnahme
----	--	---------------------

17	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme
----	------------------------------	---------------------

18	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal	keine Stellungnahme
----	---	---------------------

19	Aller-Ohre-Ise-Verband	Stellungnahme vom 28.02.2025
----	------------------------	------------------------------

nicht betroffen

20	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme
----	-------------------------------	---------------------

21	Unterhaltungsverband Oker	keine Stellungnahme
----	---------------------------	---------------------

22	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme
----	--	---------------------

23	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 05.03.2025
----	---	------------------------------

Für das südöstlich von Lagesbüttel gelegene vorhandene Gewerbegebiet soll in dem vorgelegten Entwurf die 2. Änderung des gültigen Bebauungsplanes vorbereitet werden. Hierdurch sollen innerörtliche Anpassungen im bestehenden Gewerbegebiet zwecks Umstrukturierungsmöglichkeit der vorhandenen Areale ermöglicht werden.

Die nun vorgelegte Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit der erst kürzlich durchgeführten Flächennutzungsplanänderung für diesen Planbereich.

Aus unserer Sicht werden im Planverfahren keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

24	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnahme
----	--	---------------------

NR. TÖB STELLUNGNAHME
 BEMERKUNG

25 Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig Stellungnahme vom 04.03.2025

Vielen Dank für die Beteiligung in o. a. Angelegenheit.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom nicht berührt.

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass sich im Planungsbereich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege befinden.

Deren Verbleib in den Verkehrswegen sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstückversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss der Satzung wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Um die Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Trägers durch die Planung nicht betroffen sind.

Die Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden zur vollständigen Information sowie zur Beachtung bei späteren Tiefbauarbeiten in den Begründungstext aufgenommen. Die Leitungen verlaufen – bis auf die Hausanschlüsse – innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Da es sich um die weitgehend bebaute Ortslage von Lagesbüttel handelt, ist damit zu rechnen, dass sich die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in die zukünftigen baulichen Entwicklungen integrieren lassen.

26 DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord keine Stellungnahme

27 Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH keine Stellungnahme

28 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord keine Stellungnahme

29 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 28.02.2025

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.02.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden.

30 WOBCOM GmbH keine Stellungnahme

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

31	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 05.03.2025
----	--	------------------------------

Die überlassenen Unterlagen zum o. g. Verfahren der Gemeinde Schwülper haben wir durchgesehen. Die Belange der nichtbundeseigenen Eisenbahnen werden durch dieses Verfahren nicht berührt.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K 57", 2. Änderung der Gemeinde Schwülper keine Einwände.

32	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine Stellungnahme
----	--------------------------------------	---------------------

33	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 25.02.2025
----	--	------------------------------

keine Einwände

34	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH	keine Stellungnahme
----	---	---------------------

35	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 20.02.2025
----	------------------------	------------------------------

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 17.02.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K 57, 2. Änderung" in der Gemeinde Groß Schwülper Ortsteil Lagesbüttel.

Im Planungsbereich befindet sich eine 20 kV- und 0,4 kV-Versorgungsleitung und eine Gasversorgungsleitung der LandE GmbH und werden durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unserer Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf" zu beachten.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte "Sonderverbraucher" zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/ oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Bei den notwendigen Tiefbauarbeiten darf die Sicherheit der Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister, unbedingt vorzeitig (mindestens 14 Arbeitstage vor Baubeginn) zu informieren.
 Strom: Olaf Küster (+49 5371 802 – 2321)
 Gas: Christian Gempfer (+49 5371 8023 – 2330)

Bemerkung:

Die Hinweise zu den vorhandenen Anlagen des Versorgers im Plangebiet, zu den entsprechenden Schutzanweisungen sowie zur Netzplanung werden zur Beachtung sowie zur vollständigen Information in den Begründungstext aufgenommen.

Da die konkrete Lage der Anlagen nicht mitgeteilt wurde, ist diese im Bedarfsfall bei dem Träger abzurufen. Es ist davon auszugehen, dass diese bei baulichen Veränderungen integriert werden können.

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

36 Nds. Landesforsten - Forstamt Unterlüß Stellungnahme vom 17.02.2025

In der o. a. Planung wird auf die Abgabe einer weitergehenden Stellungnahme verzichtet, da Belange des Waldrechtes oder der Forstwirtschaft nicht berührt werden.

37 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn keine Stellungnahme

38 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 17.02.2025

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Es handelt sich um die bestehende Ortslage von Lagesbüttel. Auch wenn deshalb das Auftreten von Kampfmitteln als unwahrscheinlich einzustufen ist, kann es mit Sicherheit nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde wird daher eine Luftbildauswertung durchführen lassen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass selbst bei einer Kampfmittelfreiheit aufgrund einer erfolgten Luftbildauswertung, das Auftreten von Kampfmitteln im Zuge von Erdarbeiten nicht auszuschließen ist. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern.

39 Bundespolizeidirektion Hannover keine Stellungnahme

NR. TÖB STELLUNGNAHME
 BEMERKUNG

40 BAIUD, Bundeswehr Stellungnahme vom 20.02.2025

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

41 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 12.03.2025

keine Bedenken

42 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg Stellungnahme vom 13.03.2025

Vielen Dank für die Beteiligung an der 2. Änderung des B-Plans "Gewerbegebiet nördlich der K 57" der Gemeinde Schwülper.

Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass durch das Heranrücken von Wohnnutzungen an bestehende Gewerbegebiete Nutzungskonflikte entstehen können. Durch die Bauleitplanung sind deshalb geeignete Festsetzungen zu treffen, um diese Konflikte zu vermeiden bzw. zu lösen. Bei der Bewertung der Gewerbenutzungen sind dabei nicht nur auf den Bestand der ansässigen Betriebe und deren Betriebstätigkeiten zu berücksichtigen, sondern auch Erweiterungs- bzw. Ansiedlungspotenziale, die durch die Ausweisung einer gewerblichen Nutzung in bestehenden Bauleitplänen plangegeben sind.

Die Unternehmen benötigen für künftige Investitionen ausreichend Raum, um sich an Marktveränderungen anzupassen, Produktionskapazitäten zu erweitern oder neue Geschäftsfelder zu erschließen. Durch die Überplanung als Mischgebiet, inklusive dem damit einhergehenden Schutzanspruch, wird der Handlungsspielraum für betriebliche Erweiterungen massiv eingeschränkt, da eine weiterentwickelte Nutzung der gewerblichen Flächen aufgrund von Nutzungskonflikten kaum genehmigungsfähig wäre. Mit der Überplanung von Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe steigt die Wahrscheinlichkeit, dass bestehende oder zukünftige betriebliche Entwicklungen durch verschärfte Auflagen – insbesondere im Bereich Lärmschutz und Emissionsvorgaben – behindert werden. Erfahrungsgemäß führen Nutzungskonflikte mit Anwohnern langfristig zu Einschränkungen für Unternehmen, selbst wenn diese bereits seit Jahrzehnten am Standort ansässig sind.

Wir möchten darin erinnern, dass genau das mit der aktuellen Einordnung als gewerbliche Baufläche vermieden werden sollte, um den Betrieben Flächen zur Entwicklung zuzusprechen. Unternehmen treffen Investitionsentscheidungen auf Basis langfristiger Standortperspektiven. Wenn durch die Wohnbebauung bereits absehbar ist, dass künftige Erweiterungen oder technologische Anpassungen erschwert werden, gefährdet dies die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Standorts.

Konkret steht die Planung aus Sicht der IHK in Konflikt mit den gewerblichen Tätigkeiten der P-concept Automobile GmbH auf dem angrenzenden Grundstück. Die Firma betreibt u. a. knapp 10 Meter von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt (also in unmittelbarer Nähe zum Planungsfläche) eine Waschplatte, die aus betrieblichen Gründen nicht an einem anderen Ort auf dem Gelände verlegt werden kann. Insbesondere im Sommer kommt es hierzu nicht unerheblichen Emissionen. Durch die Annäherung von Wohnnutzungen an das bestehende Betriebsgelände findet ein faktischer Entzug von Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe statt. Das ist so nicht hinzunehmen, da die bauleitplanerisch zulässigen Nutzungen mit einem Bestandschutz, sowie plangegebenen Erweiterungsmöglichkeiten einhergehen.

In dem der Planung zugrunde liegenden Schallgutachten wird aufgrund der errechneten Schallimmissionen davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen sich innerhalb der Grenzwerte der TA Lärm bewegen. Jedoch wurden nach Kenntnis der IHKLW die individuellen Betriebsabläufe nicht mit den Unternehmen abgestimmt und konnten auch folglich nicht im Gutachten berücksichtigt worden sein. Die konkreten Betriebsabläufe sollten aus Sicht der IHK jedoch zwingend in die Schallprognosen einfließen, um belastbare Aussagen zur Verträglichkeit treffen zu können. Eine detaillierte Analyse der betrieblichen Abläufe und deren Einfluss auf die Lärmemissionen muss Bestandteil der Schallprognose sein. Die Planung bzw. das Gutachten sollte in diesem Punkt überarbeitet werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir zudem auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BIm-SchG.

Demnach dürfen bei Planungen keine Konfliktsituationen geschaffen werden. Alles was für die Abwägung als bedeutsam erscheint, muss ermittelt und bewertet werden.

Darüber hinaus möchten wir folgende allgemeine Hinweise zur Überplanung von gewerblichen Flächen geben: Bauland ist knapp. Vielerorts besteht dieser Mangel nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Gewerbe und Industrie. Für die wirtschaftliche Weiterentwicklung einzelner Betriebe, Kommunen oder ganze Region ist zusätzliche Flächeninanspruchnahme dringend notwendig. Für Unternehmen ist fehlendes Flächenangebot ein Problem. Ohne arbeitsnahen Wohnraum sind auch Fachkräfte schwer zu finden. Aber auch andersrum: eine Flächennutzung die der Wirtschaft keine Möglichkeit zur Entwicklung gibt ist gleichermaßen kontraproduktiv. Dabei geht es nicht nur um Flächen für Neuansiedlungen, sondern auch um geeignete Flächen für Betriebserweiterungen. Bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen sind im Landkreis Gifhorn für die Wirtschaft ein kostbares Gut. Attraktive Gewerbeflächen sind die Grundlage für betriebliche Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Unternehmen. Für den kommunalen Haushalt bedeuten betriebliche Neuansiedlungen zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen, die die mittelfristig zu erwartenden Rückgänge der Einkommensteuer durch den demographischen Wandel ausgleichen können. Durch die anfallenden Gewerbesteuern lassen sich unter anderem in der Folge auch soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kindergärten finanzieren. Eine funktionierende lokale Wirtschaft hat daher wichtige Multiplikatoreffekte und sichert die Entwicklungsmöglichkeiten einer Kommune auch zukünftig ab.

Insofern regen wir dringend an, auf den Planflächen weiterhin gewerbliche Nutzungen zu priorisieren.

Wir bitten Sie, diese Hinweise im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Damit würde aus Sicht der IHK zum einen die Rechtssicherheit der Planung erhöht. Zum anderen könnte dadurch eine Einschränkung der bestehenden und zukünftig möglichen gewerblichen Nutzungen verhindert werden.

Bitte informieren Sie uns schriftlich über das Abwägungsergebnis dieser Stellungnahme.

Bemerkung:

An der Planung wird festgehalten. Der Begründungstext wird ergänzt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Nebeneinander von zukünftigen Mischgebieten und weiterhin bestehenden Gewerbegebieten der originaltypischen Gliederung und städtebaulichen Absichtung entspricht und keine unzumutbaren Einschränkungen weder für die gewerbliche Nutzung oder die Wohnnutzung zwangsläufig hervorruft.

Die Gemeinde ist sich sehr wohl bewusst, da es sich um den bestehenden Bebauungs- und Nutzungszusammenhang handelt. Für die vorhandenen und zukünftigen Gewerbenutzungen innerhalb der Areale, die zu Mischgebieten geändert werden sollen und innerhalb der nach wie vor westlich angrenzenden, Gewerbegebiete werden damit die Entwicklungsmöglichkeiten zwar beschränkt. Nach Auffassung der Gemeinde besteht im Rahmen der Abwägung die Möglichkeit, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken, um der planungsrechtlichen Absicherung der zwischenzeitlichen entstandenen Wohnnutzungen den Vorrang einzuräumen.

Diese Prioritätensetzung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sieht die Gemeinde vor allem deshalb als gerechtfertigt an, weil auf Grundlage der Schalluntersuchung das bestehende bzw. genehmigte Ausmaß der gewerblichen Nutzung in dem Gebiet, die Basis für die planerischen Entscheidungen bildet und diese hiervon nicht beeinträchtigt wird. Außerdem repräsentiert der einzig vorhandene Betrieb im Plangebiet (Autohändler), nach Ansicht der Gemeinde keinen Gewerbetyp, der grundsätzlich nicht in ein Mischgebiet passt, also als "wesentlich störend" zu beurteilen wäre.

Für die Gewerbeflächen wurden im Rahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K 57" immissionswirksame Flächenschallpegel festgesetzt. Sowohl das Gutachten als auch die Gemeinde geht davon aus, auch wenn

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

diese Art der Emissionskontingentierung zwischenzeitlich gerichtlich für unzulässig und somit unwirksam erklärt wurde, dass die Betriebe im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Einhaltung dieser damals noch gültigen Bedingungen nachzuweisen hatten. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung im Norden wurde dabei die Fläche auf dem sich der Reisemobilhandel befindet mit einem Flächenschallpegel von tags 55 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² eingeschränkt. Für die südöstlich gelegene Fläche, auf der sich die Spedition befindet, sind ebenfalls Einschränkungen berücksichtigt. Die Einschränkungen, die durch die vorliegende Änderung hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens von Gewerbebetrieben ausgelöst werden, gehen kaum über diese "Zaunwerte" hinaus, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gegenüber dem nordöstlich seit jeher angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet festgelegt wurden.

Prinzipiell bestehen nach Auffassung der Gemeinde Schwülper für das Gemeindegebiet in ausreichendem Maße Gewerbegebiete, die kaum Beschränkungen hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens unterliegen, wie bspw. im Gewerkepark Waller See, entlang der Bundesstraße B 214 und der Kreisstraße K 56, sodass die vorliegende Anpassung des Gebietscharakters, an eine zwischenzeitlich eingetretene Nutzungskorrektur, nicht zu signifikanten Beeinträchtigungen hinsichtlich des kommunalen Angebots von weitgehend unbeschränkten Gewerbeflächen führt. Zumal die Nachfrage nach Grundstücken für wesentlich störende Betriebstypen in den vergangenen Jahren überwiegend ausgeblieben ist, was auch durch die schleichende Überformung bestehender Gewerbegebiete durch Wohnnutzungen, wie im vorliegenden Fall, dokumentiert ist.

Außerdem hat die Gemeinde bei der aktuellen Vorgehensweise für ihre Erwägungen zugrunde gelegt, dass es für das bestehende Gewerbegebiet an der K 57 derzeit keine Interessen für eine neue, wesentlich störende Gewerbenutzung hinterlegt sind. Auch die vorhandenen Gewerbebetriebe haben nach Kenntnisstand der Gemeinde keine konkreten Pläne für Nutzungsänderungen angefragt, die mit einem höheren Maß an Emissionen einhergehen würden.

43	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme
44	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme
45	Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme
46	Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme
47	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
48	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
49	Polizeiinspektion Gifhorn	keine Stellungnahme
50	Avacon Netz GmbH, Oschersleben	Stellungnahme vom 20.02.2025

Vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co. KG.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Trägers durch die Planung nicht betroffen sind.

51	Avacon Wasser GmbH, Netzgebiet Süd/Ost, Schöningen	Stellungnahme vom 17.02.2025
----	--	------------------------------

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbereich der Avacon Wasser GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon Netz AG.

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Trägers durch die Planung nicht betroffen sind.

Die Avacon Netz AG wurde im Planverfahren angeschrieben und hat eine Stellungnahme abgegeben.

52	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 17.02.2025
----	-----------------	------------------------------

In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Anlagen des Versorgers im Plangebiet befinden und Planungen ebenfalls nicht eingeleitet sind.

53	Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich	keine Stellungnahme
----	--	---------------------

54	Samtgemeindebürgermeisterin als Örtliche Zivilschutzleiterin	keine Stellungnahme
----	--	---------------------

55	Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung	keine Stellungnahme
----	--	---------------------

Sonstige Interessenverbände

IV1	KONU, Wittingen	Stellungnahme vom 14.03.2025
-----	-----------------	------------------------------

Im Namen der nebenstehend genannten Verbände nehme ich wie folgt zu dem beantragten Vorhaben Stellung:

Wir haben keine Einwände gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung.

Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegenüber der Planung nicht vorgebracht werden.

Der Verband wird am weiteren Aufstellungsverfahren beteiligt.

IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme
-----	---	---------------------

IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme
-----	---	---------------------

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Nachbargemeinden

N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme
N4	Gemeinde Vordorf	keine Stellungnahme

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			1
1	Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 14.03.2025	1
2	NLStBV, regionaler GB Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	6
3	NLStBV, zentraler GB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltmanagement	keine Stellungnahme	6
4	NLStBV, zentraler GB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme	6
5	Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), Ndl. Nordwest	keine Stellungnahme	6
6	NLWKN, Betriebsstelle Süd, Braunschweig	keine Stellungnahme	6
7	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 11.03.2025	6
8	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	7
9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 13.03.2025	7
10	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme	7
11	Harbour Energy /Wintershall Dea Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 07.03.2025	7
12	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 18.02.2025	8
13	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 18.02.2025	8
14	Neptune Energy Holding Germany GmbH	Stellungnahme vom 20.02.2025	8
15	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 17.02.2025	8
16	LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Nds./Bremen e.V.	keine Stellungnahme	8
17	Abwasserverband Braunschweig	keine Stellungnahme	8
18	Wasserstraßen- u. Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal	keine Stellungnahme	8
19	Aller-Ohre-Ise-Verband	Stellungnahme vom 28.02.2025	8
20	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	8
21	Unterhaltungsverband Oker	keine Stellungnahme	8
22	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	8
23	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 05.03.2025	8
24	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnahme	8
25	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	Stellungnahme vom 04.03.2025	9
26	DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord	keine Stellungnahme	9
27	Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH	keine Stellungnahme	9
28	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord	keine Stellungnahme	9
29	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 28.02.2025	9
30	WOBCOM GmbH	keine Stellungnahme	9
31	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 05.03.2025	10
32	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine Stellungnahme	10
33	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 25.02.2025	10
34	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH	keine Stellungnahme	10
35	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 20.02.2025	10
36	Nds. Landesforsten - Forstamt Unterlüß	Stellungnahme vom 17.02.2025	10
37	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	11
38	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 17.02.2025	11
39	Bundespolizeidirektion Hannover	keine Stellungnahme	11
40	BAIUD, Bundeswehr	Stellungnahme vom 20.02.2025	12
41	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 12.03.2025	12
42	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	Stellungnahme vom 13.03.2025	12
43	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	14
44	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	14
45	Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme	14
46	Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	14
47	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	14
48	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	14
49	Polizeiinspektion Gifhorn	keine Stellungnahme	14
50	Avacon Netz GmbH, Oschersleben	Stellungnahme vom 20.02.2025	14
51	Avacon Wasser GmbH, Netzgebiet Süd/Ost, Schöningen	Stellungnahme vom 17.02.2025	15
52	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 17.02.2025	15
53	Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich	keine Stellungnahme	15
54	Samtgemeindebürgermeisterin als Örtliche Zivilschutzleiterin	keine Stellungnahme	15
55	Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung	keine Stellungnahme	15
Sonstige Interessenverbände			15
IV1	KONU, Wittingen	Stellungnahme vom 14.03.2025	15
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme	15
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme	15
Nachbargemeinden			16
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	16
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme	16
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme	16
N4	Gemeinde Vordorf	keine Stellungnahme	16